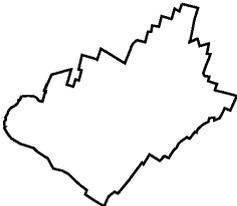




Comune di Ronco Briantino

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO **PIANO DELLE REGOLE**

Adeguato e modificato conseguentemente all'accoglimento della verifica di compatibilità provinciale, delle osservazioni e delle rettifiche

	Norme di governo del territorio		<i>Elaborato n.</i> PR 04 01
progettisti Studio associato  progetti di architettura e urbanistica	arch. Franco Resnati	arch. Fabio Massimo Saldini	
gruppo di progettazione	arch. Paolo Dell'Orto urb. Paolo Gariboldi urb. Giorgio Limonta Paolo Lubrano		
procedura amministrativa ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____ APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____ PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____			



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	7
CAPO I – CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	7
Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio.....	7
Art. 2. Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti del Piano delle Regole	7
Art. 3. Norma di correlazione tra gli elaborati del Piano di Governo del Territorio.....	7
Art. 4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale	8
TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
CAPO I - ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	9
Art. 5. Modalità di attuazione del Piano di Governo del Territorio.....	9
Art. 6. Permesso di costruire convenzionato (PCC).....	10
Art. 7. Opere di urbanizzazione primaria.....	11
Art. 8. Opere di urbanizzazione secondaria	12
CAPO II - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI	12
Art. 9. Indici e parametri edilizi e urbanistici	12
Art. 10. Definizioni	18
CAPO III - ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE	20
Art. 11. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	20
Art. 12. Recupero ai fini abitativi dei rustici agricoli.....	21
Art. 13. Parcheggi privati	21
CAPO IV - DISCIPLINA DELLE DISTANZE	22
Art. 14. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc)	22
Art. 15. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)	23
Art. 16. Distanze tra costruzioni (De)	24
CAPO V - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	24
Art. 17. Destinazioni d'uso.....	24
Art. 18. Classificazione delle destinazioni d'uso.....	24
Art. 19. Mutamenti delle destinazioni d'uso.....	26
CAPO VI - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE	27
Art. 20. Ambito di applicazione e definizioni.....	27
Art. 21. Tipologie distributive	27
Art. 22. Impianti della rete distributiva dei carburanti	28
CAPO VII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE	28
Art. 23. Perequazione urbanistica	28
Art. 24. Compensazione territoriale.....	29
Art. 25. Incentivazione territoriale.....	29
TITOLO III – NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	30
CAPO I - TUTELA DELL'AMBIENTE	30
Art. 26. Principi di tutela dell'ambiente	30
Art. 27. Zona di rispetto dei corsi d'acqua.....	31
Art. 28. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici	31
Art. 29. Aree di rispetto cimiteriale	32
Art. 30. Fascia di rispetto dagli osservatori astronomici, astrofisici.....	32



CAPO II –TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO	32
Art. 31. Tutela del patrimonio culturale.....	32
Art. 32. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio.....	33
Art. 33. Funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici.....	33
Art. 34. Esame paesistico.....	34
Art. 35. Norme transitorie di salvaguardia per gli ambiti di proposta di ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato “Parco del Molgora”	34
Art. 36. Corridoi ecologici	35
Art. 37. Elementi di pregio geomorfologico	35
Art. 38. “Cascinotti” e manufatti isolati di matrice rurale.....	36
CAPO III – CRITERI ED AZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE E DI TUTELA AMBIENTALE	36
Art. 39. Principi ed ambito di applicazione	36
Art. 40. Uso sostenibile della risorsa idrica	37
Art. 41. Compatibilità degli insediamenti produttivi	37
Art. 42. Schermi di insonorizzazione	37
Art. 43. Criteri generali della disciplina degli scarichi	38
Art. 44. Criteri tecnici per il recupero delle aree degradate.....	38
Art. 45. Spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.....	39
Art. 46. Manutenzione delle aree boscate e dei filari alberati	40
Art. 47. Percorsi agricoli	40
Art. 48. Piantumazioni dei parcheggi esterni.....	40
Art. 49. Opere infrastrutturali	40
TITOLO IV – NORME DI GOVERNO DELLE UNITÀ TERRITORIALI	41
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	41
Art. 50. Articolazione del territorio	41
CAPO II - SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	41
Art. 51. Unità territoriale Cs- centri storici e nuclei di antica formazione.....	41
51.1. Destinazioni d'uso.....	42
51.2. Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità.....	42
Conservazione edilizia integrale.....	43
Conservazione edilizia coerente.....	43
Conservazione edilizia compatibile.....	44
Recupero edilizio funzionale.....	44
Riconfigurazione tipologico edilizia.....	44
Riqualificazione morfologico urbana.....	45
Art. 52. Unità territoriale R1 – edifici di interesse storico di matrice rurale	46
52.1. Destinazioni d'uso.....	46
52.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità	46
52.3. Prescrizioni particolari.....	47
Art. 53. Unità territoriale R2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale	47
53.1. Destinazioni d'uso.....	47
53.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità	48
53.3. Prescrizioni particolari.....	49
Art. 54. Unità territoriale R3 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale esito di espansioni recenti.....	49
54.1. Destinazioni d'uso.....	49
54.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità	49
54.3. Prescrizioni particolari.....	50
Art. 55. Unità territoriale R4 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale esito di espansioni recenti per l’edilizia sociale	51
55.1. Destinazioni d'uso.....	51
55.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità	51
Art. 56. Unità territoriale P1 – ambiti a prevalente specializzazione produttiva	51
56.1. Destinazioni d'uso.....	52
56.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità	52
56.3. Prescrizioni particolari.....	53



Art. 57. Unità territoriale P2 – ambiti a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita	53
Destinazioni d'uso.....	53
57.1. Destinazioni d'uso.....	53
57.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità	54
Art. 58. Unità territoriale P3 – ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale	54
58.1. Destinazioni d'uso.....	54
58.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità	55
58.3. Prescrizioni particolari.....	55
Art. 59. Unità territoriale V1 - aree verdi urbane	55
CAPO III - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE.....	56
Art. 60. Unità territoriale A1 - aree della produzione agricola	56
60.1. Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità.....	57
Art. 61. Unità territoriale A2 - aree agricole urbane.....	57
Art. 62. Edifici esistenti in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli	58
62.1. Destinazioni d'uso.....	58
62.2. Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità.....	58
CAPO IV- SISTEMA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	59
Art. 63. Unità territoriale E1 – aree boscate	59
Art. 64. Unità territoriale E2 – aree agricole di conservazione attiva	60
64.1. Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità.....	60
Art. 65. Unità territoriale E3 – corsi d'acqua, zone umide e laghetti	60
Art. 66. Unità territoriale E4 - aree a parco agricolo.....	61
Art. 67. Unità territoriale E5 – aree a parco agricolo per attività orto, floro, vivaistiche	62
Art. 68. Unità territoriale E6 – aree a parco agricolo di protezione speciale.....	62
CAPO V - SISTEMA DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	62
Art. 69. Unità territoriale N1 – aree non soggette a trasformazione.....	62
TITOLO V – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	64
CAPO I – COSTRUZIONE E TUTELA DELLE STRADE.....	64
Art. 70. Disciplina di carattere generale	64
Art. 71. Definizione e classificazione delle strade	64
Art. 72. Fasce di rispetto stradali.....	65
Art. 73. Pertinenze delle strade.....	66
Art. 74. Area di salvaguardia stradale	67
Art. 75. Competenza per le autorizzazioni e le concessioni	67
CAPO II – TUTELA DEGLI ALTRI SISTEMI DELLA MOBILITÀ	67
Art. 76. Rispetto delle distanze per la costruzione di manufatti e regolamentazione delle attività in vicinanza della linea ferroviaria	67
TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE	69
Art. 77. Piani attuativi vigenti	69
Art. 78. Titoli edilizi in corso di efficacia	69
Art. 79. Misure di salvaguardia.....	69
Art. 80. Accertamento delle superfici.....	69
Art. 81. Asservimento dell'area di pertinenza.....	70
Art. 82. Deroghe	70
Art. 83. Difformità rispetto al PGT	70
Art. 84. Abrogazione di norme.....	71
ALLEGATO A - INDIRIZZI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI MATRICE STORICA.....	72



Comune di
Ronco
Briantino

PGT

Piano di Governo del Territorio

ALLEGATO B - INDIRIZZI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI MATRICE STORICA RURALE: RUSTICI AGRICOLI 88



TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I – CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio

1. Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, pianifica gli assetti e le azioni programmatiche per l'intero territorio comunale, in coerenza con la pianificazione territoriale regionale e provinciale.
2. Il PGT persegue finalità di tutela, gestione e valorizzazione del paesaggio, di tutela dell'ambiente, di miglioramento qualitativo del sistema insediativo e infrastrutturale, in modo da garantire uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.
3. Il PGT è articolato in:
 - a) documento di piano (di seguito denominato DP);
 - b) piano dei servizi (di seguito denominato PS);
 - c) piano delle regole (di seguito denominato PR).
4. Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (di seguito denominati PA).

Art. 2. Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti del Piano delle Regole

1. Il PR, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Le indicazioni contenute nel PR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Il PR, in ragione del quadro conoscitivo del territorio comunale, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina, declina gli obiettivi ambientali e di qualità urbana, detta le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione urbanistica e architettonica, definisce i parametri da rispettare negli interventi urbanistici e edilizi.
4. Il PR indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento al patrimonio culturale e al paesaggio.
5. Le presenti norme di governo del territorio, di seguito denominate NGT, integrano le previsioni espresse negli elaborati grafici del PGT.
6. In caso di contrasto tra gli elaborati progettuali e le presenti NGT, prevalgono queste ultime.

Art. 3. Norma di correlazione tra gli elaborati del Piano di Governo del Territorio

1. Il PR è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal DP ed in accordo con la disciplina dei servizi definita dal PS.
2. Nel PR e segnatamente nelle presenti NGT, sono contenute definizioni necessarie alla comprensione e attuazione degli altri atti del PGT.
3. Negli ambiti di trasformazione, nelle more di attuazione delle previsioni del DP, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:



- per gli eventuali edifici esistenti ricompresi nelle aree di trasformazione, dove non diversamente e specificatamente disposto dalle norme di governo delle unità territoriali, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
- è ammessa, da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

4. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, nelle more della concretizzazione dei servizi previsti dal PS, sono vietati interventi di nuova costruzione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. E' consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli. E' ammessa, da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

5. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, le attività di trasformazione territoriale sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. In particolare lo studio contiene la Carta di fattibilità delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica, geotecnica e sismica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e alle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.

Art. 4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale

1. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme dettate dagli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale, provinciale secondo la rispettiva competenza.

2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate al rispetto delle disposizioni del piano territoriale paesistico regionale, di seguito denominato PTPR, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. VII/197 del 6 marzo 2001, aggiornato con deliberazione della Giunta regionale n. VIII/6447 del 16 gennaio 2008 e integrato con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) che costituisce la disciplina paesaggistica del Piano Territoriale Regionale (PTR) adottato con deliberazione del Consiglio regionale n. 874 del 30 luglio 2009, e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, di seguito denominato PTCP, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 55 del 14 ottobre 2003, secondo la rispettiva disciplina.

3. I piani attuativi e gli interventi diretti previsti dal PGT sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nel rispetto degli studi e dei piani di settore allegati al PGT, nonché in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica del PGT.



TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Art. 5. Modalità di attuazione del Piano di Governo del Territorio

1. Il PR in conformità alle leggi vigenti, si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
2. Ai fini del corretto coordinamento delle azioni di pianificazione territoriale e in ragione della necessità di assicurare la qualità degli interventi anche in rapporto anche alla particolare complessità e rilevanza degli ambiti di riferimento, per significativi interventi di integrazione e riqualificazione del tessuto urbano l'attuazione del PR avviene mediante PA.
3. In particolare, il PGT si attua mediante PA per gli ambiti specificatamente individuati negli elaborati di PR n. 01_01.
4. Il PGT si attua mediante PA, inoltre, per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale e per gli interventi di nuova edificazione, qualora ricorrano le fattispecie indicate nelle norme di governo degli ambiti territoriali di cui al Titolo IV delle presenti NGT. In tali casi, la superficie del lotto edificabile è determinata con riferimento alla consistenza verificata alla data di adozione del presente PGT. Gli interventi di cui al presente comma determinano l'attuazione mediante PA anche qualora, le fattispecie indicate nelle norme di governo degli ambiti territoriali di cui al Titolo IV delle presenti NGT, siano verificabili mediante interventi in lotti contigui, che si succedono in arco temporale caratterizzato dalla coincidenza anche parziale del termine di validità degli atti abilitativi edilizi e che determinino un insediamento unitario. In tali casi il computo delle dotazioni di servizi è determinato con riferimento alla somma degli interventi.
5. L'Amministrazione Comunale può comunque promuovere la formazione di PA per rendere operative e concrete le linee programmatiche del PGT, in ragione di un ordinato e razionale assetto del territorio comunale, di favorire operazioni di riqualificazione e di trasformazione di ambiti del territorio per i quali si configurano esigenze di raccordo con l'impianto urbano esistente, di integrazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione, di recupero di condizioni di compromissione e degrado, di tutela e valorizzazione dei beni e dei luoghi di interesse paesaggistico.
6. I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei PA possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.
7. Le convenzioni dei PA, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.
8. Nei modi e nei termini previsti dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per la presentazione del PA è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.
9. Le previsioni contenute nei PA e loro varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.



10. Nelle aree nelle quali non siano previsti piani attuativi comunali come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'attuazione del PR avviene mediante intervento diretto, tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione statale e regionale vigente. Nei casi previsti dall'articolo 6 delle presenti NGT, gli interventi diretti sono attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

11. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

12. Nei casi di realizzazione di bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini idrici assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione, l'autorizzazione di cui all'articolo 36, comma 3, della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione delle sostanze minerali di cava) è rilasciata anche ai fini dell'esecuzione dei relativi scavi.

13. La declinazione degli interventi edilizi è definita nel Regolamento Edilizio conformemente alle disposizioni di cui alla vigente legislazione statale e regionale.

Art. 6. Permesso di costruire convenzionato (PCC)

1. Il permesso di costruire convenzionato (di seguito PCC) è lo strumento previsto dal PGT per l'attuazione dei disposti di cui all'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, al fine di assicurare la partecipazione degli interventi edilizi all'urbanizzazione del territorio, nei casi previsti dai commi 2, 3, 8 e 9 del presente articolo.

2. Gli interventi di nuova edificazione si attuano mediante PCC per gli ambiti specificatamente individuati negli elaborati di PR n. 01_01.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale e gli interventi di nuova edificazione, inoltre, si attuano mediante PCC per le fattispecie indicate nelle norme di governo degli ambiti territoriali di cui al Titolo IV delle presenti NGT. In tali casi, la superficie del lotto edificabile è determinata con riferimento alla consistenza verificata alla data di adozione del presente PGT. Gli interventi di cui al presente comma determinano l'attuazione mediante PCC anche qualora, le fattispecie indicate nelle norme di governo degli ambiti territoriali di cui al Titolo IV delle presenti NGT, siano verificabili mediante interventi in lotti contigui, che si succedono in un arco temporale caratterizzato dalla coincidenza anche parziale del termine di validità degli atti abilitativi edilizi e che determinino un insediamento unitario. In tali casi il computo di cui al comma 4 è determinato con riferimento alla somma degli interventi.

4. Nelle fattispecie di cui ai commi 2 e 3, il PCC deve prevedere la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di spazi di sosta e di parcheggio, secondo i seguenti parametri:

- per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale nella misura di mq 1 ogni mq 10 della Slp oggetto di intervento;
- per la realizzazione di edifici a destinazione commerciale nella misura di mq 0,5 ogni mq di Slp oggetto di intervento;
- per la realizzazione di edifici a destinazione industriale nella misura di mq 1 ogni mq 10 della Slp oggetto di intervento.

5. I parametri di cui al presente articolo devono essere valutati secondo i seguenti criteri:

- la superficie lorda di pavimento, computata secondo le specifiche delle presenti NGT, si riferisce a quella complessiva risultante dal progetto di intervento;
- la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio dei veicoli, con esclusione degli spazi di manovra, della viabilità di accesso e delle rampe.



6. Il PCC costituisce, nei casi di mutamenti di destinazione d'uso, lo strumento di attuazione dei principi stabiliti dall'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, per la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, da parte degli interessati, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. In tali casi il PCC, comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse generale.

7. Il PCC costituisce, infine, nei casi specificatamente individuati nelle norme di governo degli ambiti territoriali di cui al Titolo IV delle presenti NGPT, lo strumento di attuazione degli interventi da attuarsi nei Centri Storici, al fine di governare, per gli aspetti planovolumetrici, le azioni di trasformazione e valorizzazione delle unità edilizie.

8. Il PCC comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite o l'asservimento all'uso pubblico delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

9. Le spese principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo e gli atti successivi occorrenti alla loro attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione o asservite e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico dei soggetti attuatori.

10. Il PCC può prevedere il concorso di diversi soggetti attuatori e può prevedere che gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia possano essere realizzati per diversi lotti funzionali a condizione che la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo relativo al primo intervento, preveda l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intero ambito assoggettato a PCC e l'impegno alla realizzazione delle stesse prima della richiesta del certificato di abitabilità per gli edifici direttamente serviti. In ogni caso, la realizzazione degli spazi di sosta e di parcheggio di cui al comma 4 del presente articolo, deve avvenire contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di PCC.

11. La localizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere prevista all'interno del lotto di intervento e in modo da assicurare adeguatamente l'accesso dalla viabilità pubblica o di uso pubblico. L'accessibilità pubblica a tali parcheggi deve essere garantita dalla cessione o dall'asservimento all'uso pubblico, dell'area necessaria al collegamento di detti parcheggi alla viabilità pubblica.

12. In caso di asservimento, la convenzione pubblica o l'atto unilaterale d'obbligo, deve prevedere l'impegno del titolare dell'atto edilizio e dei suoi aventi causa, a non mutare la destinazione d'uso degli spazi asserviti e l'impegno alla manutenzione e alla conservazione delle aree e delle opere.

Art. 7. Opere di urbanizzazione primaria

1. Ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono opere di urbanizzazione primaria le opere pubbliche, di interesse pubblico o asservite ad uso pubblico quali strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

2. Sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria le attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche quali le seguenti categorie di opere: raccordi e svincoli stradali, barriere antirumore ed altre misure atte a mitigare l'inquinamento acustico, piazzole di sosta per gli autobus, piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani, spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, interventi ecotecnologici per il trattamento delle acque reflue, bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

3. Fatto salvo quanto stabilito dalle norme di settore, con l'osservanza delle specifiche tecniche vigenti e delle direttive del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), la realizzazione



delle opere di urbanizzazione primaria costituenti sistemi a rete di infrastrutturazione del sottosuolo, è ammessa in tutte le unità territoriali individuate dal PR. Nelle unità territoriali denominate Centri storici e nuclei di antica formazione, edifici di interesse storico di matrice rurale, la realizzazione deve garantire l'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dei manufatti di interesse storico-architettonico e comunque deve garantire la compatibilità con le esigenze prioritarie di tutela dei caratteri d'interesse culturale. Nelle aree costituenti il sistema delle aree agricole e il sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, la realizzazione è ammessa qualora non sussistano idonee alternative, adottando gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale e in modo, comunque, da ridurre gli ostacoli o gli impedimenti permanenti per le normali lavorazioni connesse all'attività agricola.

Art. 8. Opere di urbanizzazione secondaria

1. Ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono opere di urbanizzazione secondaria le opere pubbliche, di interesse pubblico o asservite ad uso pubblico quali asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri. In particolare, sono qualificate come aree verdi di quartiere e distinte dagli spazi di verde attrezzato costituente urbanizzazione primaria, le aree a verde che in ragione della loro articolazione spaziale e funzionale, realizzino delle dotazioni territoriali.

CAPO II - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 9. Indici e parametri edilizi e urbanistici

1. Gli indici e i parametri rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, sono espressi nelle singole unità territoriali e costituiscono riferimento per la verifica di conformità tecnica degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi. Al fine di individuare e controllare i requisiti edilizi ed urbanistici delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti dalle presenti NGT i seguenti indici e parametri, di seguito elencati con le relative definizioni.

2. **Superficie territoriale (St)** Superficie dell'area oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, comprensiva delle superfici fondiari destinate all'edificazione e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; è la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

3. **Superficie fondiaria (Sf)** Superficie dell'area oggetto di intervento e di pertinenza degli edifici; ovvero è la parte residua della St detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie; è la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti assoggettati ad interventi edilizi diretti.

4. **Superficie lorda di pavimento (Slp)** E' la somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle delimitazioni perimetrali esterne. Devono essere computate le superfici di tutti i piani interrati, seminterrati e fuori terra, secondo le seguenti specifiche:

androni e vestiboli

Non sono computati in ogni caso.

ballatoi e sporti aggettanti aperti

Non sono computati nella Slp con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati e che costituisce il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di metri 2,50.



Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

cavedi

Non sono computati in ogni caso.

elementi di facciata per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali, che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Non è considerato nei computi, l'aumento di SIp prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate

I muri perimetrali portanti e di tamponamento, che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia.

logge e portici

Non sono computati nella SIp con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati, al limite del lato aperto) maggiore di metri 2,50.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SIp i portici assoggettati a servitù di uso pubblico.

scale

Non sono computate in ogni caso; sono altresì esclusi dal computo gli impianti di sollevamento e i relativi vani corsa e i pianerottoli di sbarco e di distribuzione qualora ricompresi nel vano scala.

serbatoi industriali e silos

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti è computata nella SIp in misura pari alla loro proiezione verticale parallela sul piano orizzontale del terreno.

Non sono computate le vasche di contenimento realizzate per impedire il riversamento accidentale dei prodotti stoccati.

soppalchi

I soppalchi realizzati all'interno di unità immobiliari, qualunque sia la loro destinazione d'uso, non sono computati nella SIp fino alla concorrenza percentuale massima del 15% della SIp dell'unità immobiliare cui accedono e comunque fino al limite massimo di 20 metri quadrati.

Nel caso di incidenze maggiori, sono computate solo le parti eccedenti le misure massime sopra descritte.

spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza di unità immobiliari a destinazione residenziale

Gli spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza delle soprastanti unità immobiliari a destinazione residenziale non sono computati nella SIp quando soddisfano le seguenti condizioni:



- a. siano compresi, entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio soprastante; a tale disposizione non sono assoggettate le cantine senza permanenza continuativa di persone;
- b. la quota, misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura, sia inferiore a metri 1,40;
- c. la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a metri 2,50.
- d. siano di superficie inferiore della SIp dell'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza di unità immobiliari a destinazione terziaria

Gli spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza delle soprastanti unità immobiliari a destinazione terziaria non sono computati nella SIp quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a. concorrano fino alla percentuale massima del 50% della SIp della unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza e comunque abbiano superficie unitaria inferiore a metri quadrati 50. Nei casi oltre tali concorrenze, sono computate solamente le quantità eccedenti le misure massime sopra descritte;
- b. siano compresi entro le proiezioni verticali delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sovrastante;
- c. la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a metri 1,40;
- d. la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a metri 2,50.

spazi interrati e seminterrati di pertinenza delle soprastanti unità immobiliari a destinazione primaria e secondaria

Gli spazi interrati e seminterrati di pertinenza delle soprastanti unità immobiliari a destinazione primaria e secondaria non sono computati nella SIp quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a. siano spazi necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi, gassosi al servizio dell'unità produttiva;
- b. la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a metri 1,40.

spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza di unità immobiliari a destinazione residenziale

Gli spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari a destinazione residenziale non sono computati nella SIp quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a. siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;
- b. l'altezza media ponderale sia inferiore a metri 2,50, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
- c. la linea di gronda abbia un'imposta massima inferiore o uguale a metri 1,00 misurata dalla quota di pavimento finito;
- d. la linea di colmo abbia un'altezza massima inferiore o uguale a metri 3,50 misurata dalla quota di pavimento finito.

spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza di unità immobiliari a destinazione terziaria

Gli spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari a destinazione terziaria non sono computati nella SIp quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a. concorrano fino alla percentuale massima del 50% della SIp della unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza e comunque sino a metri quadrati 100. Nei casi oltre tali



- concorrenze, sono computate solamente le quantità eccedenti le misure massime sopra descritte;
- siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;
 - l'altezza media ponderale sia inferiore a metri 2,50, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
 - la linea di gronda abbia un'imposta massima inferiore o uguale a metri 1,00 misurata dalla quota di pavimento finito;
 - la linea di colmo abbia un'altezza massima inferiore o uguale a metri 3,50 misurata dalla quota di pavimento finito.

spazi siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari a destinazione primaria e secondaria

Gli spazi siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari a destinazione primaria e secondaria non sono computati nella Slp quando soddisfano le seguenti condizioni:

- siano spazi necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi, gassosi al servizio dell'unità produttiva;
- siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;
- l'altezza media ponderale sia inferiore a metri 2,50, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
- la linea di gronda abbia un'imposta massima inferiore o uguale a metri 1,00 misurata dalla quota di pavimento finito;
- la linea di colmo abbia un'altezza massima inferiore o uguale a metri 3,50 misurata dalla quota di pavimento finito.

spazi destinati al ricovero autovetture

Gli spazi interrati e seminterrati destinati al ricovero di autovetture, compresi i relativi corselli di manovra, non sono computati nella Slp qualora soddisfano le seguenti condizioni:

- la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a metri 1,40.

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, non sono considerati nei computi.

tettoie

Le tettoie di pertinenza e al servizio degli edifici non sono computate nella Slp fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della Slp complessiva.

Nel caso di percentuali maggiori, sono computate solamente le quantità eccedenti la misura massima sopra descritta.

volumi tecnici

Non sono computati nella Slp fino alla concorrenza percentuale massima del 10% dell'intera Slp edificata, purché siano interrati, seminterrati o posti al di sopra della soletta dell'ultimo piano abitabile o agibile e purché realizzati entro la proiezione sul terreno della superficie coperta dell'edificio di cui costituiscono pertinenza.

Nel caso di percentuali maggiori, sono computate solamente le quantità eccedenti la misura massima sopra descritta.

tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura

Fatte salve le specifiche norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura disciplinate dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non sono computate nella Slp esclusivamente le strutture retrattili ancorate agli edifici, realizzate a protezione delle aperture, senza binari ancorati al suolo e purché aventi dimensioni –misurate nella loro massima estensione- inferiori a metri quadrati 6,00.



5. Superficie coperta (Sc) E' la superficie risultante dalla proiezione verticale parallela sul piano orizzontale delle porzioni edificate seminterrate e fuori terra comprese entro il profilo esterno delle delimitazioni perimetrali esterne, computata con le seguenti specifiche:

androni e vestiboli

Non sono computati in ogni caso.

ballatoi e sporti aggettanti aperti

Non sono computati nella Sc con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati e che costituisce il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di metri 2,50.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

cavedii

Non sono computati in ogni caso.

logge e portici

Non sono computati nella Sc con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di metri 2,50.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

Non concorrono alla determinazione della Sc i portici assoggettati a servitù di uso pubblico.

scale

Non sono computate in ogni caso; sono altresì esclusi dal computo i pianerottoli di sbarco e gli impianti di distribuzione verticale qualora ricompresi nel corpo scale.

serbatoi industriali e silos

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti è computata nella Sc in misura pari alla loro proiezione verticale parallela sul piano orizzontale del terreno.

Non sono computate le vasche di contenimento realizzate per impedire il riversamento accidentale dei prodotti stoccati.

spazi coperti destinati al ricovero di veicoli

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli, compresi i relativi corselli di manovra, non sono considerati nei computi qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. siano interrati;
- b. se seminterrati, la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura, sia inferiore a m. 1,40.

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, non sono considerati nei computi.

tettoie

Le tettoie di pertinenza e al servizio degli edifici non sono computate nella Sc fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della Sc complessiva.

Nel caso di percentuali maggiori, sono computate solamente le quantità eccedenti la misura massima sopra descritta.

tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali, che comportino



spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Non è considerato nei computi, l'aumento di Sc prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate.

I muri perimetrali portanti e di tamponamento, che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia.

tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura

Fatte salve le specifiche norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura disciplinate dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non sono computate nella Sc esclusivamente le strutture retrattili ancorate agli edifici, realizzate a protezione delle aperture, senza binari ancorati al suolo e purché aventi dimensioni –misurate nella loro massima estensione- inferiori a metri quadrati 6.

6. Superficie permeabile (Sp) E' la superficie del lotto in grado di assorbire e di lasciarsi attraversare direttamente dall'acqua, non occupata dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma degli edifici e dei manufatti edilizi, realizzati fuori terra o interrati. La percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano, senza l'ausilio di accorgimenti per la captazione e il convogliamento, il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

7. Indice di edificabilità territoriale (let) E' la superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie territoriale. Si esprime in mq/mq.

8. Indice di edificabilità fondiaria (lef) E' la superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie fondiaria. Si esprime in mq/mq.

9. Rapporto di copertura territoriale (Rct) E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale. Si esprime in percentuale.

10. Rapporto di copertura fondiaria (Rcf) E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Si esprime in percentuale.

11. Rapporto di permeabilità territoriale (Rpt) E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale. Si esprime in percentuale.

12. Rapporto di permeabilità fondiaria (Rpf) E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria. Si esprime in percentuale.

13. Altezza massima degli edifici (Hmax) E' la massima distanza, misurata lungo il prospetto esterno degli edifici, tra il piano di campagna ed il piano di copertura, dove:

- massima distanza: misura massima del segmento verticale congiungente i due piani;
- prospetto esterno: superficie del poligono esterno di delimitazione in elevazione di un edificio, definito in proiezione ortogonale sul piano verticale;
- piano di campagna: piano stradale antistante il prospetto di riferimento, misurata al lordo del marciapiede. In caso di assenza di marciapiede si considera la quota strada aumentata di cm 15. In caso di differenza di quota tra la strada ed il terreno naturale della superficie di pertinenza dell'edificio, superiore a m 1,00, si considera quale piano di campagna la quota media naturale del terreno;
- piano di copertura negli edifici con copertura piana o pseudo-piana: piano orizzontale passante per l'intradosso del solaio che determina la chiusura superiore dell'edificio, intesa come la superficie di separazione tra gli spazi interni dell'edificio e lo spazio esterno soprastante, ed



esposto agli agenti atmosferici. Nel caso di solai a quote diverse, si considera quello avente la quota più elevata;

- piano di copertura negli edifici con copertura a falda: piano orizzontale passante per la linea d'imposta della copertura, determinata dall'intersezione tra l'intradosso della falda di copertura ed il prospetto. Nel caso di falda con linea d'imposta a quote diverse, si considera la quota d'imposta più elevata. Nel caso in cui il piano sottotetto risulti interessato da orizzontamenti, si considera quale piano di copertura il piano orizzontale passante per l'intradosso di tale orizzontamento;
- piano di copertura negli edifici con copertura a volta: piano orizzontale passante per la linea d'imposta dell'arco di volta, determinata dall'intersezione della retta orizzontale passante per la superficie superiore dei sostegni degli archi di volta ed il prospetto. Nel caso di volte con linee d'imposta a quote diverse si considera la quota d'imposta della volta più elevata. Nel caso in cui il piano sottotetto risulti interessato da orizzontamenti, si considera quale piano di copertura il piano orizzontale passante per l'intradosso di tale orizzontamento.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici a servizio degli edifici, purché non costituiscano spazi altrimenti utilizzabili.

Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente al rispetto delle esigenze ambientali e paesaggistiche, i manufatti tecnici quali tralici di elettrodotti, serbatoi idrici, torri per telecomunicazioni, torri di raffreddamento e ciminiera, pennoni e campanili.

Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

Art. 10. Definizioni

1. Le definizioni espresse dal presente articolo hanno carattere esplicativo e definitorio degli indici e parametri urbanistici e, in generale, dei termini utilizzati nel PGT. Costituiscono un glossario finalizzato a conferire certezza normativa e univocità interpretativa alle prescrizioni che declinano le fattispecie urbanisticamente rilevanti. In caso di termini precisati in altri Regolamenti comunali, il PGT si riferisce a tali definizioni.

2. **Altezza media ponderale** Rapporto tra il volume reale interno di uno spazio e la superficie di pavimento relativa.

3. **Cavedio** Spazio circoscritto da muri perimetrali, situato all'interno di un edificio, destinato a dare aria e luce a locali secondari ovvero destinato al passaggio degli impianti tecnologici.

4. **Delimitazioni perimetrali esterne** Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

5. **Edificio** Struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento della struttura stessa ad un unico lotto o costituente un organismo architettonicamente e/o funzionalmente inscindibile.

6. **Loggia** E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo, copertura o edificio pieno.

7. **Lotto** Porzione continua di terreno, anche appartenente a più possessori (siano persone fisiche o giuridiche), compresa in ambito a caratterizzazione omogenea; coincide con la superficie reale del terreno misurata in proiezione orizzontale. Per lotto edificabile si intende la superficie del terreno asservita all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia e che costituisce il riferimento spaziale per il computo dei parametri di edificabilità.

8. **Piano di un edificio** Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può essere orizzontale, inclinato o curvo.



9. **Piano fuori terra** Si definisce piano fuori terra, il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto a una quota uguale o superiore a quella del piano di campagna.
10. **Piano interrato** E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura, misurata all'estradosso, inferiori alla quota del piano di campagna.
11. **Piano seminterrato** E' il piano avente quota di pavimento finito, inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura, superiore alla quota del piano di campagna.
12. **Piano sottotetto** E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.
13. **Piano terra** E' il piano fuori terra dell'edificio avente quota del pavimento non superiore a 1,40 metri rispetto al piano di campagna.
14. **Portico** E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio.
15. **Sagoma dell'edificio** Figura solida delimitata dalle varie superfici - verticali, orizzontali, inclinate e curve - che contengono tutte le fronti dell'edificio stesso e i piani delle coperture (falde, lastre solari, coperture a terrazza), compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti aventi sporgenza maggiore di metri 1,80.
16. **Soppalco** E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.
17. **Spazi residenziali accessori** Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati a sala da gioco, sala di lettura, sala hobby, lavanderia, stenditoi, stireria, cantine e cantinole, locali di sgombero, spazi per la raccolta dei rifiuti, e similari.
18. **Spazi residenziali primari e di servizio** Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione, e similari.
19. **Spazi accessori delle unità locali a destinazione primaria, secondaria, terziaria** Sono spazi destinati ad accogliere servizi integrativi allo svolgimento dell'attività principale di produzione e trasformazione di beni e di servizi o dell'attività principale di vendita di prodotti, quali ad esempio spogliatoi e guardaroba, locali per il deposito dei materiali per la pulizia dei locali, archivi.
20. **Sporti aggettanti aperti** Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni. Privi di sostegni esterni, sono impernati su un fulcro al quale sono ancorati, ovvero costituiscono prolungamento dei solai e delle travi.
21. **Tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura** Sistemi per lo stoccaggio delle merci, per il ricovero dei veicoli o per la protezione delle persone, realizzati con strutture metalliche o di altro materiale, delimitate da copertura ed eventuali pareti perimetrali, anche retrattili.
22. **Tettoia** Struttura costituita da copertura piana o inclinata, a sbalzo o sostenuta da strutture verticali, aperta almeno su due lati, può essere addossata ad uno o a due lati di un edificio.
23. **Unità immobiliare** E' il complesso di vani organizzati al fine di un'utilizzazione funzionale unitaria.
24. **Volumi tecnici** Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio degli edifici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, impianti tecnologici per la depurazione delle acque, dell'aria e per la riduzione delle emissioni di rumore, attrezzature e impianti per il trasporto di liquidi e gas, ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non sono ubicati all'interno della parte abitabile degli edifici.



25. **Volume virtuale** E' il prodotto della Slp per l'altezza virtuale di interpiano considerata pari a m. 3,00.

CAPO III - ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE

Art. 11. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Nei modi e nei termini previsti dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con l'osservanza delle disposizioni di cui ai seguenti commi.
2. L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso negli edifici oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
3. Negli edifici ricompresi in ambiti per i quali il PGT prevede l'attuazione mediante pianificazione attuativa, nelle more dell'approvazione dei PA, l'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso.
4. L'intervento di recupero dei sottotetti esistenti non deve comportare aumento della superficie coperta dell'edificio.
5. Il sottotetto recuperato non è frazionabile con ulteriori orizzontamenti e solai intermedi.
6. L'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari è, in ogni caso, subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
7. Ai soli fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda, abbaini a falda unica con colmo parallelo alla linea di colmo della copertura, abbaini a doppia falda ortogonali alla linea di colmo della copertura.
8. Sia nel caso di abbaino con colmo ortogonale alle falde principali, sia nel caso di abbaino con falda parallela alle falde principali stesse, tutte le finestre in verticale e gli spiccati di parete che le accompagnano devono essere arretrate di almeno m. 1,50 dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante. In tale arretramento, il manto di copertura deve essere ripristinato secondo la linea di pendenza della falda principale della copertura.
9. Le aperture, in ogni caso, dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante almeno verso la pubblica via.
10. Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di terrazzi purché non aggettanti dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante e a condizione che le finestre in verticale e gli spiccati di parete che le accompagnano, siano arretrati di almeno m. 1,50 dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante. In tale arretramento, il manto di copertura deve essere ripristinato secondo la linea di pendenza della falda principale della copertura.
11. Nella Unità territoriale denominata Cs- centri storici e nuclei di antica formazione, l'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti non deve comportare alterazioni della configurazione geometrica principale della copertura preesistente, e nel caso di cortina edilizia, non deve modificare l'altezza di imposta della gronda e la pendenza delle falde. Nelle unità edilizie per le quali è disposta la conservazione edilizia integrale, non è ammessa, inoltre, la realizzazione di abbaini, cappuccine e simili.



Art. 12. Recupero ai fini abitativi dei rustici agricoli

1. Al fine di contenere il consumo di suolo, di valorizzare il patrimonio edilizio di matrice rurale e di migliorare la qualità urbana, sono ammessi interventi di recupero edilizio finalizzati alla riqualificazione e al riutilizzo funzionale dei rustici agricoli, da promuovere mediante interventi di ristrutturazione edilizia con l'osservanza delle disposizioni di cui ai seguenti commi.

2. Oggetto dell'intervento di recupero devono essere i corpi edilizi costruiti originariamente a servizio dell'agricoltura, quali rustici, stalle, fienili, ricoveri per le attrezzature agricole e altri manufatti accessori, che conservano tuttora la destinazione originaria o che risultano dismessi o sottoutilizzati. I manufatti interessati dagli interventi di recupero, devono risultare legittimamente realizzati anteriormente all'entrata in vigore del presente PGT, avere strutture verticali e pareti perimetrali in materiale lapideo o in muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture, mentre non sono considerati rustici agricoli, i manufatti di recente costruzione realizzati con struttura portante in ferro, in cemento armato o in generale con strutture prefabbricate.

3. Gli interventi edilizi di recupero, non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione; nei soli casi di interventi assoggettati a PA, esclusivamente per documentate ragioni statiche che sostanzino l'impossibilità tecnica del recupero, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e successiva ricostruzione finalizzati alla ricomposizione del manufatto originario, con sagoma e slp pari all'esistente al momento della demolizione.

4. Non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che è palesemente aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero.

5. L'intervento edilizio non deve comportare:

- a) aumento della superficie coperta,
- b) aumento dell'altezza massima esistente
- c) modifica della configurazione geometrica della copertura esistente;

6. L'intervento di recupero deve avvenire nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari.

7. L'eventuale chiusura perimetrale dei corpi aperti o semi-aperti -quali i fienili- dovrà essere realizzata con muratura arretrata di almeno 10 centimetri rispetto al filo esterno dell'ordine dei pilastri.

8. Non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti.

9. Non è ammessa la realizzazione di abbaini; ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata, è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda.

10. Gli interventi edilizi devono comunque essere coerenti con gli indirizzi per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio espressi nell'allegato B delle presenti NGT.

Art. 13. Parcheggi privati

1. In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di nuova costruzione, di ampliamento del patrimonio edilizio esistente e di demolizione e successiva ricostruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

2. Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri:

- il volume di riferimento è quello virtuale di cui all'articolo 10 delle presenti NGT;



- la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli, comprensivo dello spazio coperto di manovra in piano, con l'esclusione delle rampe di accesso ai piani interrati e seminterrati;
 - negli interventi di ampliamento, ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistente, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.
3. Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà comunque essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare; tale dotazione minima deve essere assicurata, oltre che nei casi di cui al primo comma del presente articolo, in tutti gli interventi che comportino l'incremento del numero delle unità immobiliari.
4. E' ammessa la realizzazione di spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti purché gli stessi vengano localizzati nel sottosuolo od al piano terreno degli edifici, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
5. Per gli edifici esistenti e realizzati in forza di provvedimento abilitativo emesso precedentemente alla data del 7 aprile 1989, al fine del recupero della dotazione minima degli spazi da destinare a parcheggio, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati a box o a posti auto individuali, anche in deroga agli indici di edificabilità prescritti dalle norme di cui al Titolo IV delle presenti NGT, con l'osservanza dei seguenti parametri:
- Hmax. = m. 2,50
 - Superficie massima da destinare a parcheggio = 10 % del volume esistente, computati secondo le modalità prescritte dal presente articolo.
6. Il Comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere in diritto di superficie aree del proprio patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali.
7. La localizzazione di tali aree è individuata dal Comune mediante apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:
- a) i requisiti dei soggetti aventi diritto;
 - b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie sulle aree;
 - c) l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate;
 - d) la documentazione tecnico-progettuale necessaria;
 - e) le garanzie economico-finanziarie da prestare.
8. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alle disposizioni di cui all'articolo 68 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

CAPO IV - DISCIPLINA DELLE DISTANZE

Art. 14. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc)

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a metri 1,80) e la linea di confine.



2. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima non può essere inferiore a metri 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura.
3. Distanze minori, in ogni caso non inferiori a metri 3,00, sono consentite in caso di:
 - seminterrati aventi quota dell'estradosso della soletta di copertura inferiore a m. 1,40;
 - edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
 - accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.
4. E' ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di:
 - edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
 - costruzioni in unione o in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, ai sensi degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile;
 - manufatti accessori e pertinenze aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 3,00.
 - accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.
5. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00.
6. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.
7. Sono fatte salve, altresì, le disposizioni in materia prescritte dal Regolamento Edilizio.

Art. 15. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con l'esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,80) e la linea di confine.
2. Ferme restando le disposizioni dettate in materia dal regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada, negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima dal confine stradale non può essere inferiore a:
 - metri 5,00 per strade aventi carreggiata di larghezza inferiore a metri 7,00;
 - metri 7,00 per strade aventi carreggiata di larghezza compresa tra metri 7,00 e metri 15,00;
 - metri 10,00 per strade aventi carreggiata di larghezza superiore a metri 15,00.
3. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima dal confine con altri spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, non può essere inferiore a metri 5,00.
4. Distanze minori sono consentite in caso di edifici facenti parte di piani attuativi, quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso.
5. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00.
6. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.



7. Sono fatte salve, altresì, le disposizioni in materia prescritte dal Regolamento Edilizio.

Art. 16. Distanze tra costruzioni (De)

1. Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne dei manufatti edilizi (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a metri 1,80) antistanti.

2. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima tra fabbricati non deve essere inferiore a metri 10,00.

3. Sono ammesse distanze minori per gruppi di edifici facenti parte di piani attuativi; in tale caso, comunque, la distanza deve essere tale che la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti, non interessi superfici finestrate.

4. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00.

5. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

6. Sono fatte salve, altresì, le disposizioni in materia prescritte dal Regolamento Edilizio.

CAPO V - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 17. Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia.

Art. 18. Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Il PGT definisce le destinazioni d'uso consentite nei diversi ambiti territoriali, individuandole con le seguenti classi e categorie.

2. La classificazione delle attività economiche, è riferita alla terminologia adottata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) nell'ambito della "Nuova Classificazione delle attività economiche ATECO 2007".

3. Le attività di carattere commerciale sono ulteriormente classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia.

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI



G	COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3	COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)
G 3.1	Esercizi di vicinato
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE
I 1	ALLOGGIO
I 2	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE
I 2.1	Ristoranti e attività di ristorazione mobile
I 2.2	Fornitura di pasti preparati (catering per eventi) e altri servizi di ristorazione
I 2.3	Bar e altri esercizi simili
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
Q 1	ASSISTENZA SANITARIA
Q 1.1	Servizi ospedalieri
Q 1.2	Servizi degli studi medici e odontoiatrici
Q 1.3	Altri servizi di assistenza sanitaria
Q 2	SERVIZI DI ASSISTENZA SOCIALE RESIDENZIALE
Q 3	ASSISTENZA SOCIALE NON RESIDENZIALE
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
R 1	ATTIVITÀ CREATIVE E ARTISTICHE
R 2	ATTIVITÀ DI BIBLIOTECHE, ARCHIVI, MUSEI ED ALTRE ATTIVITÀ CULTURALI
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4	ATTIVITÀ SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DI DIVERTIMENTO
R 4.1	Attività sportive
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI
S 1	ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
S 2	RIPARAZIONI DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA



S 3	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
S 3.2	Altre lavanderie, tintorie
S 3.3	Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici
S 3.4	Servizi di pompe funebri e attività connesse
S 3.5	Servizi dei centri per il benessere fisico
S 3.6	Altre attività di servizi per la persona nca
T	RESIDENZA

4. Nelle attività C non si intendono comprese le attività di produzione di beni, anche semilavorati, o di prestazioni di servizi, da parte di imprese artigiane, come definite dalla legge 8 agosto 1985, n. 443 che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, alle altre attività di servizi per la persona.

5. L'attività D qualificata come produzione di energia elettrica, gas e vapore è da intendersi, ai fini della presente disciplina, riferita ad effettiva attività imprenditoriale finalizzata alla commercializzazione e distribuzione e non comprende le iniziative di produzione a fini meramente di autoconsumo o produzione di energia da fonti rinnovabili.

6. Nelle attività N non si intendono comprese le attività delle agenzie di viaggio, le attività di ricerca, selezione, fornitura di personale e le attività dei servizi di fotocopiatura, preparazione di documenti e altre attività di supporto specializzate per le funzioni d'ufficio, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, agli esercizi di vicinato.

7. Nelle attività R3 non si intendono comprese le ricevitorie del Lotto, SuperEnalotto, Totocalcio eccetera, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, agli esercizi di vicinato.

8. Ai soli fini della presente disciplina, non costituisce destinazione d'uso rilevante, la mera utilizzazione di un locale di unità immobiliare a destinazione residenziale, ad uso promiscuo strettamente inerente l'esercizio amministrativo di attività economiche e professionali.

9. Nelle unità territoriali per le quali è prevista quale destinazione principale la produzione di beni e servizi è ammessa la realizzazione di residenza per l'imprenditore o del personale di custodia, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- per ogni unità aziendale è ammessa una singola unità residenziale;
- l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
- l'unità residenziale deve avere slp inferiore a mq. 150 e comunque inferiore al 10% della Slp complessivamente ammissibile per la superficie asservita all'intervento complessivo;
- le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.

10. L'effettivo insediamento delle diverse attività è, comunque, subordinato all'osservanza delle specifiche norme di settore vigenti in materia.

Art. 19. Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso sono assoggettati alla disciplina di cui agli articoli 51, 52 e 53 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.



2. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi al PGT, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

3. I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della destinazione in atto. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dal PGT. Le modalità per il reperimento delle eventuali dotazioni aggiuntive sono determinate dal Comune nel PCC.

4. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune, nei limiti di cui alle disposizioni del PGT, può accettare la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

CAPO VI - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 20. Ambito di applicazione e definizioni

1. Le seguenti disposizioni trovano applicazione nell'esercizio dell'attività commerciale, nei limiti stabiliti dall'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114.

2. Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio al decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, alla legge regionale 23 luglio 1999, n. 14, al vigente programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale e alla disciplina di dettaglio dettata dagli atti emessi dalla Regione Lombardia.

Art. 21. Tipologie distributive

1. Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia. A base della classificazione è assunto l'esercizio commerciale, inteso come luogo variamente denominato (negoziò, bottega, rivendita, magazzino ecc...) in cui si svolge l'attività di vendita.

2. Gli esercizi commerciali sono distinti in:

- a) esercizi di vicinato – esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati;
- b) medie strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1500 metri quadrati;
- c) grandi strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
- d) centro commerciale – 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;
- e) grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria - per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 4 luglio 2007 - n. VIII/5054, una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.



3. Per superficie di vendita (Sv) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Art. 22. Impianti della rete distributiva dei carburanti

1. L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti è regolamentata dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e dalla legge regionale 5 ottobre 2004, n. 24.

2. Ai sensi della richiamata legge regionale 5 ottobre 2004, n. 24, per impianto di distribuzione dei carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

3. Il rilascio dell'autorizzazione per l'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti è assoggettato al rispetto delle disposizioni programmatiche di cui al vigente Programma di qualificazione ed ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti, approvato con D.c.r. 12 maggio 2009 - n. VIII/834, all'osservanza delle procedure amministrative dettate dalla D.g.r. 11 giugno 2009 - n. 8/9590 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 del presente articolo, l'attività di distribuzione dei carburanti è equiparata, ai fini urbanistici, all'attività commerciale; la localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è ammessa nelle unità territoriali nelle quali è ammessa l'attività commerciale in esercizi di vicinato, ad eccezione delle unità territoriali denominate "Cs- centri storici e nuclei di antica formazione" e "unità territoriale R1 – edifici di interesse storico di matrice rurale". La localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è altresì ammessa nelle aree di servizio di pertinenza delle strade di cui all'articolo 73 delle presenti NGT.

5. Le verifiche di ammissibilità urbanistico-edilizia, sono assoggettate al rispetto delle prescrizioni generali, delle modalità di attuazione e dei parametri di edificabilità espressi nelle singole unità territoriali. Nel caso delle aree di servizio di pertinenza delle strade, ai soli fini del presente articolo, sono assunti come parametri di edificabilità quelli delle unità territoriali denominate "Unità territoriale P1 – ambiti a prevalente specializzazione produttiva".

6. Ai fini delle verifiche degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici, sono escluse dai computi le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti e della zona di rifornimento da parte degli utenti.

CAPO VII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

Art. 23. Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal PGT ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa. Sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermata l'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.

2. Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i PA individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.



Art. 24. Compensazione territoriale

1. Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni dell'assetto viabilistico e della mobilità, il Documento di Piano contempla azioni di compensazione territoriale, finalizzate a consentire la concretizzazione degli obiettivi di qualità territoriale in termini di razionalizzazione e integrazione del sistema della mobilità.
2. La compensazione territoriale regola, per gli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano, la corresponsione di un onere aggiuntivo, diretto prioritariamente alla realizzazione nel territorio comunale, direttamente dal Comune o di altro Ente competente o di altro Ente strumentale, di interventi per la mobilità comunale e sovracomunale.
3. L'attivazione delle azioni di compensazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista dal PS per i PA.

Art. 25. Incentivazione territoriale

1. Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche, il PGT contempla azioni di incentivazione territoriale, finalizzate a consentire la concretizzazione degli obiettivi di qualità territoriale in termini di realizzazione del parco pubblico intercomunale CTL3.
2. L'incentivazione territoriale è ammessa negli ambiti di trasformazione specificatamente individuati nelle Schede di Indirizzo Progettuale del DP.
3. L'attivazione di tale facoltà consente la possibilità di incremento dell'edificabilità ordinariamente prevista per gli ambiti di cui al comma 2, a fronte della cessione gratuita al comune di aree per la concretizzazione di obiettivi prioritari definiti dal DP. Fermi restando i parametri relativi al rapporto di copertura e al rapporto di permeabilità, in caso di attivazione dell'incentivazione, è consentito l'incremento della SIp nel limite massimo del 15% della SIp massima ammissibile e di metri 1,50 dell'altezza massima ammissibile.
4. La cessione delle aree di cui al comma 3, è commisurata in ragione dell'utilità economica conseguita dai soggetti attuatori per effetto dell'incentivazione e in rapporto alla SIp incrementata, come disciplinato nelle Schede di Indirizzo Progettuale del DP.
5. In alternativa alla cessione, è ammessa la monetizzazione delle aree; in tali casi, nei modi e nei termini determinati nella convenzione del PA conformemente alle disposizioni del PS, i soggetti obbligati devono corrispondere al comune una somma commisurata al costo dell'acquisizione di dette aree e ai costi per le spese principali e accessorie occorrenti.
6. In caso di attivazione delle azioni di incentivazione territoriale, la dotazione di servizi prevista per i PA deve essere integrata conformemente alle disposizioni previste dal PS, come esplicitato nelle Schede di Indirizzo Progettuale del DP.
7. L'attivazione delle azioni di incentivazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista dal PS per i PA.



TITOLO III – NORME DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

CAPO I - TUTELA DELL’AMBIENTE

Art. 26. Principi di tutela dell’ambiente

1. La tutela dell'ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale deve essere garantita da tutti gli enti pubblici e privati e dalle persone fisiche e giuridiche pubbliche o private, mediante una adeguata azione che sia informata ai principi della precauzione, dell'azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente, nonché al principio «chi inquina paga» che, ai sensi dell'articolo 174, comma 2, del Trattato delle unioni europee, regolano la politica della comunità in materia ambientale.

2. Ogni attività umana giuridicamente rilevante ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, deve conformarsi al principio dello sviluppo sostenibile.

3. La valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Per mezzo della stessa si affronta la determinazione della valutazione preventiva integrata degli impatti ambientali nello svolgimento delle attività normative e amministrative, di informazione ambientale, di pianificazione e programmazione.

4. In recepimento ed attuazione:

- a) della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- b) della direttiva 85/337/CEE del Consiglio del 27 giugno 1985, concernente la valutazione di impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, come modificata ed integrata con la direttiva 97/11/CE del Consiglio del 3 marzo 1997 e con la direttiva 2003/35/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 maggio 2003;

i piani, programmi, progetti individuati nel decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 sono assoggettati alle procedure autorizzative in campo ambientale, ivi comprese le procedure di cui al decreto legislativo 18 febbraio 2005, n. 59, in materia di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento, nei modi e nei termini stabiliti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dalle disposizioni regionali in materia.

5. La trasformazione di un sito in cui sono cessate le attività produttive, è subordinato alle procedure di indagine ambientale sulla qualità dei suoli, sulla base delle cui risultanze si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

6. La disciplina generale per la tutela delle acque superficiali e sotterranee e gli obiettivi minimi di qualità ambientale per i corpi idrici sono determinati dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dalle disposizioni regionali in materia.

7. La gestione dei rifiuti costituisce attività di pubblico interesse ed è disciplinata dalla parte quarta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 al fine di assicurare un'elevata protezione dell'ambiente e controlli efficaci, tenendo conto della specificità dei rifiuti pericolosi, nonché al fine di preservare le risorse naturali

8. Gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati sono disciplinati dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152; le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento, sono determinati dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dalle disposizioni regionali in materia.



9. Ai fini della prevenzione e della limitazione dell'inquinamento atmosferico, il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 stabilisce i valori di emissione, le prescrizioni, i metodi di campionamento e di analisi delle emissioni in atmosfera di impianti e attività, e disciplina le procedure per l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera.

10. Ai fini della prevenzione e della limitazione dell'inquinamento atmosferico, gli impianti termici civili sono disciplinati dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

11. Le norme in materia di tutela risarcitoria contro i danni all'ambiente, sono disciplinate dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Art. 27. Zona di rispetto dei corsi d'acqua

1. Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sulle rogge e sui colatori principali, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del Regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, sono vietate le attività indicate all'articolo 96 del Regio decreto 25 luglio 1904 n. 523.

2. In particolare sono vietate:

- entro la fascia di metri 10,00 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
- entro la fascia di metri 4,00 dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - lo smovimento di terreno

3. Sono ammesse a distanza di metri 4,00 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

4. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'articolo 95 del Regio decreto 25 luglio 1904 n. 523, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

5. Sono, altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli articoli 97 e 98 del Regio decreto 25 luglio 1904 n. 523.

Art. 28. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

1. La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici è dettata dalla legge 22 febbraio 2001 n. 36 e successive modificazioni e integrazioni, che definisce obiettivi di qualità, limiti di esposizione e parametri per la previsione delle fasce di rispetto.

2. La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde è dettata dalla legge regionale 11 maggio 2001 n. 11 e successive modificazioni e integrazioni.

3. In presenza di linee elettriche si applicano altresì i criteri localizzativi, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, le zone di rispetto, stabiliti dalla legislazione e dagli atti regionali in materia, i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli 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, determinati dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, secondo la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti specificate dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008.



4. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio alle richiamate norme.

Art. 29. Aree di rispetto cimiteriale

1. La zona di rispetto cimiteriale è l'area atta a garantire l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo di culto, destinata ad assicurare l'eventuale sviluppo cimiteriale nel tempo.

2. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro la zona di rispetto.

3. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

4. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.

5. Internamente all'area minima di metri 50,00 ferma restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

6. Per quanto non precisato nella presente disposizione è fatto espresso richiamo e rinvio all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, alla legge regionale 18 novembre 2003, n. 22 e al regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

Art. 30. Fascia di rispetto dagli osservatori astronomici, astrofisici

1. Ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 11 dicembre 2000 n. VII/2611, entro la fascia di protezione dell'Osservatorio Astronomico Brera di Merate, tutte le sorgenti luminose non rispondenti ai criteri indicati dalla legge regionale 27 marzo 2000, n. 17, devono essere sostituite e modificate in maniera da ridurre l'inquinamento luminoso, nei modi e nei termini stabiliti dall'articolo 9 della legge regionale 27 marzo 2000, n. 17.

CAPO II –TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

Art. 31. Tutela del patrimonio culturale

1. Il patrimonio culturale, ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.

2. La tutela consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione. L'esercizio delle funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale.

3. Sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.



4. I beni culturali sono assoggettati alle misure di protezione e conservazione di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo III del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

5. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'articolo 134 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.

6. I beni paesaggistici sono assoggettati al controllo e alla gestione di cui alla parte terza, Titolo I, Capi IV e V del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e alle disposizioni di cui alla parte seconda, Titolo V della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 32. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio

1. Il PGT assume il concetto di paesaggio definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata con legge 9 gennaio 2006, n.14, *quale determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.*

2. Il PGT, nell'ambito delle proprie competenze, persegue le seguenti finalità:

- a) la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- b) il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- c) la diffusione della consapevolezza dei valori del paesaggio e la loro fruizione da parte dei cittadini.

3. Il PGT individua la gestione responsabile del paesaggio come strategia prioritaria, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, per orientare e armonizzare le trasformazioni indotte dai processi di sviluppo sociali, economici e ambientali verso azioni condivise e compatibili.

4. Il PGT promuove la salvaguardia del paesaggio mediante azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici, giustificate dal valore di patrimonio identitario.

5. Gli obiettivi generali del PR, in materia di paesaggio sono:

- tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori riconosciuti;
- promuovere l'identità locale nel rispetto del principio di sostenibilità;
- riqualificare condizioni di compromissione e di degrado;
- indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.

6. Gli indirizzi e le finalità espresse nel PGT, costituiscono il riferimento anche per la valutazione della sensibilità dei luoghi in relazione all'esame paesistico dei progetti.

Art. 33. Funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici

1. Le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni di cui agli articoli 146, 159 e 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, sono esercitate dal Comune, dalla Provincia, dalla Regione e dagli altri Enti e Autorità competenti, nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 80 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e secondo i criteri e le procedure definiti dalla deliberazione della Giunta regionale 15 marzo 2006 - n. VIII/2121

2. I progetti assoggettati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, devono essere corredati dalla documentazione e dalla relazione paesaggistica prevista dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 e dalla deliberazione della Giunta regionale 15 marzo 2006 - n. VIII/2121.



Art. 34. Esame paesistico

1. I progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono assoggetti ad esame paesistico ai sensi e per gli effetti della parte IV delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Ai sensi della normativa del Piano Paesaggistico Regionale, si definisce esame paesistico di un atto di natura progettuale e/o pianificatoria, il procedimento mediante il quale se ne accerta l'impatto sotto il profilo paesaggistico e conseguentemente se ne determina l'accettabilità.
3. Ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'amministrazione competente, il progettista, sulla base dei criteri del Piano Paesaggistico Regionale, determina l'entità dell'impatto paesistico. L'impatto potrà risultare inferiore o superiore ad una soglia di rilevanza e ad una soglia di tolleranza come determinate dalle linee guide di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002 n. VII/11045.
4. Il grado di incidenza paesistica del progetto, deve essere determinato con riferimento alle disposizioni e al percorso metodologico di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002 n. VII/11045 e con riguardo ai parametri di lettura dei caratteri paesaggistici dei luoghi evidenziati negli elaborati di PGT.
5. Nel PGT sono determinate le classi di sensibilità paesistica per tutto il territorio comunale, secondo i seguenti valori:
 - sensibilità paesistica molto bassa
 - sensibilità paesistica bassa
 - sensibilità paesistica media
 - sensibilità paesistica alta
 - sensibilità paesistica molto alta
6. Il giudizio di impatto paesistico valuta le caratteristiche dell'impatto prodotto dall'opera prevista, facendo riferimento alle seguenti categorie:
 - a) impatto positivo, quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire la finalità della pianificazione paesaggistica, ovvero quando migliora il quadro paesaggistico e/o la fruizione paesaggistica del contesto (quindi crea nuovi valori/risorse paesistici);
 - b) impatto neutro, quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili;
 - c) impatto negativo, quando l'intervento progettato compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili e necessita quindi di una riprogettazione e/o di adeguate forme di mitigazione.
7. Il responsabile del procedimento, nell'esprimere il giudizio di impatto paesistico, ai sensi e per gli effetti delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale, può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l'approvazione dello stesso alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto.
8. L'espressione del giudizio d'impatto paesistico del progetto costituisce, nei modi e nei termini disciplinati dalle Norme del Piano Paesaggistico Regionale, presupposto per l'approvazione dei progetti.

Art. 35. Norme transitorie di salvaguardia per gli ambiti di proposta di ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco del Molgora"

1. Al fine della promozione della tutela attiva del paesaggio, considerato quale bene comune, e allo scopo di contribuire alla concretizzazione di azioni volte alla salvaguardia della multifunzionalità del paesaggio, alla salvaguardia dei biotopi per il mondo animale e vegetale e al ripristino dei necessari ecosistemi funzionali, il Comune di Ronco Briantino intende aderire al Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco del Molgora".
2. La richiesta di ampliamento del perimetro del PLIS già riconosciuto, è finalizzata, in particolare, alla valorizzazione delle risorse territoriali che necessitano di forme di gestione e tutela di tipo



sovracomunale e orientate al mantenimento ed alla valorizzazione dei tipici caratteri delle aree rurali e dei loro valori naturali e seminaturali tradizionali.

3. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 34 della Legge Regionale 30 novembre 1983 n. 86, all'interno del perimetro delle aree destinate all'ampliamento del "Parco del Molgora" come individuate nell'allegato di PR n. 02.01, nelle more del riconoscimento del PLIS da parte della Provincia ai sensi dell'articolo 3 comma 58 della legge regionale 5 gennaio 2000 n. 1 e delle disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta regionale 12 dicembre 2007 n. VIII/6148, si applicano le norme di salvaguardia di cui alle norme di governo delle unità territoriali delle presenti NGT.

4. In considerazione della vocazione e dell'identità territoriale e paesaggistico, nonché del ruolo ecologico, sociale ed economico che riveste l'ambito oggetto di ampliamento del PLIS, i principi di pianificazione sono orientati alla conservazione e allo sviluppo sostenibile.

5. La salvaguardia dei suoli agricoli naturali presuppone la promozione di un'agricoltura rispettosa dell'ambiente e l'integrazione territoriale degli spazi vitali particolarmente importanti per la flora e la fauna, in modo da concorrere efficacemente alla conservazione di elementi naturali caratterizzanti il territorio e di elementi qualificanti il paesaggio agrario.

Art. 36. Corridoi ecologici

1. Il PGT assume quale obiettivo strategico la valorizzazione paesistico territoriale dei corridoi ecologici di rilevanza ecologico-ambientale individuati nell'elaborato di PR n. 02_01, che costituiscono il riferimento per la realizzazione della rete ecologica di area vasta. In questi ambiti, devono essere perseguiti il mantenimento della continuità della copertura vegetale e l'incremento dei livelli di dotazione vegetazionale, mediante interventi di potenziamento e riqualificazione del sistema delle aree a verde.

2. Le misure, le azioni, gli interventi negli ambiti interessati dai corridoi ecologici e, più in generale dalla rete ecologica di livello regionale, provinciale e comunale, sono volti a preservare, valorizzare, ripristinare, in modo coordinato, i valori e i livelli di naturalità delle aree, nonché ad assicurarne l'integrazione secondo criteri e obiettivi di continuità spaziale e di funzionalità ecologica.

3. Al fine di evitare interferenze con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità, nelle fasce orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza di 50 metri, non è ammessa la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione.

4. Nel caso di realizzazione di opere infrastrutturali che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità, deve essere garantita la realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio B allegato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale di Milano n. 55 del 14 ottobre 2003.

Art. 37. Elementi di pregio geomorfologico

1. Il PGT promuove la tutela degli elementi geomorfologici (intesi quali particolari forme del territorio, che si generano nel corso del tempo e subiscono una continua evoluzione, ad opera di processi naturali responsabili del modellamento della superficie terrestre) che per importanza e rappresentatività determinano il "segno" di un processo evolutivo geologico o geomorfologico passato e quindi in quanto testimonianza fisica della storia di un territorio e delle modalità di formazione del paesaggio attualmente percepibile.

2. Al fine della tutela della struttura morfologica dei luoghi, non sono ammesse modificazioni dell'andamento altimetrico dei terreni che possano determinare pregiudizio agli elementi geomorfologici evidenziati nello studio geologico allegato al PGT. In particolare, ferme restando le norme geologiche e le indicazioni sulla fattibilità geologica, non sono ammessi interventi di nuova



costruzione a partire dall'orlo della scarpata dei terrazzi per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza della stessa.

Art. 38. “Cascinotti” e manufatti isolati di matrice rurale

1. Sono costituiti da edifici e manufatti di modeste dimensioni originariamente destinati a pertinenza dell'attività agricola per deposito attrezzi, ricovero di macchinari agricoli, ecc... dotati di caratteri morfologici meritevoli di tutela in quanto caratterizzanti il paesaggio agrario locale.
2. Per questi manufatti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia.
3. Per le parti esterne dell'edificio (intonaci, serramenti e coperture) si deve prevedere il mantenimento del carattere degli elementi costruttivi, dei materiali e dei colori della costruzione originaria, e si devono eliminare le superfetazioni.
4. La demolizione di questi edifici è consentita unicamente per esigenze di carattere strutturale attinenti alla sicurezza statica; l' eventuale successiva ricostruzione deve essere attuata nel rigoroso rispetto della sagoma preesistente, opportunamente documentata, deve prevedere il riutilizzo, ove possibile, dei materiali originari, e comunque deve prevedere il mantenimento del carattere degli elementi costruttivi, dei materiali e dei colori della costruzione originaria.
5. Gli elementi aggiunti in tempi successivi alla costruzione originaria, non consoni con essa o con il paesaggio circostante, dopo la loro demolizione non possono essere ricostruiti.
6. Sulle aree di pertinenza delle costruzioni di cui al presente articolo non sono consentiti interventi di nuova costruzione; possono essere invece installati serbatoi di raccolta dell'acqua piovana i quali, se non sono interrati, devono essere opportunamente mascherati con elementi vegetali.

CAPO III – CRITERI ED AZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE E DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 39. Principi ed ambito di applicazione

1. Le disposizioni di cui al presente Capo forniscono criteri generali di guida alla progettazione con specifiche finalità di promuovere un'elevata qualità di vita, ricercando il giusto equilibrio tra sviluppo economico, equità sociale e tutela dell'ambiente.
2. I principi della politica ambientale nel quadro della promozione della salute, della qualità di vita e della sostenibilità ambientale sono:
 - la prevenzione, ossia l'azione sulle cause, ancora prima che le pressioni diventino effettive sull'ambiente;
 - la protezione ed il recupero ambientale che vanno attuati attraverso la limitazione delle pressioni residue ed il risanamento in modo coordinato dei diversi settori ambientali;
 - la possibilità di compensare: quando gli obiettivi di politica ambientale in un determinato luogo o in un determinato settore ambientale non possono essere raggiunti, ciò va compensato attraverso una preservazione, una maggiore limitazione o riqualificazione in un'altra area o settore.
3. Alla disciplina del presente Capo sono assoggettati, per quanto di merito, tutti gli interventi edilizi da effettuarsi sull'intero territorio comunale. Per motivate esigenze di ordine tecnologico, nel rispetto delle leggi e regolamentari vigenti, sono comunque ammesse soluzioni alternative a quelle esplicitate purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo.



Art. 40. Uso sostenibile della risorsa idrica

1. Il PGT persegue l'obiettivo di uso responsabile e sostenibile della risorsa idrica riducendo anche le criticità in essere, in quanto bene pubblico primario e fattore fondamentale di civiltà e di sviluppo, secondo criteri di solidarietà ed in funzione di obiettivi di salvaguardia dei diritti delle future generazioni e dell'integrità del patrimonio ambientale.
2. Al fine di proporre azioni orientate al risparmio e all'ottimizzazione delle risorse idriche, tutti gli interventi di trasformazione del territorio devono perseguire l'aumento dell'efficienza ambientale degli usi e la riduzione delle perdite della risorsa acqua, attraverso una progettazione ambientalmente sostenibile.
3. Nel rispetto della pianificazione di settore, tutti gli interventi di trasformazione del territorio assoggettati a PA, devono essere corredati da idonea documentazione tecnica atta a dimostrare:
 - a) la congruità, in ragione delle caratteristiche della rete acquedottistica, delle modalità di approvvigionamento idrico;
 - b) l'adozione di interventi a scala edilizia che consentano una effettiva riduzione dei consumi e il recupero dell'acqua, quali ad esempio l'impiego di dispositivi tecnici da applicare all'impianto idrico sanitario per ridurre gli sprechi di acqua fornita dall'acquedotto, l'impiego di sistemi di captazione dell'acqua meteorica per usi compatibili, ecc...
 - c) l'adozione di soluzioni tecniche per la riduzione della criticità delle acque meteoriche per gli interventi a scala urbana o territoriale.

Art. 41. Compatibilità degli insediamenti produttivi

1. Al fine di garantire una mutua compatibilità tra gli insediamenti esistenti e previsti, e al fine di garantire la massima salvaguardia per la popolazione e l'ambiente, l'insediamento delle attività produttive, deve risultare sotto ogni profilo compatibile con l'ambiente urbano. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi.
2. Fatta salva la disciplina prevista dall'ordinamento vigente in materia di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento e l'applicazione della normativa vigente in materia di valutazione di impatto ambientale, l'insediamento di nuove negli ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, è subordinato all'impegno all'ottenimento della registrazione e dell'accreditamento al Sistema comunitario di ecogestione e audit (EMAS = Eco-Management and Audit Scheme). A tale fine gli interessati devono effettuare un'analisi ambientale delle loro attività, dei loro prodotti e servizi, conformemente alle condizioni di gestione ambientale, che soddisfi i requisiti del regolamento CE n.761/2001 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 Marzo 2001 e dei relativi provvedimenti nazionali.

Art. 42. Schermi di insonorizzazione

1. Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di proteggere la popolazione, l'Amministrazione Comunale, può prescrivere la realizzazione di schermi o altri accorgimenti fonoassorbenti per la limitazione delle emissioni di rumori molesti e la diffusione di polvere e aerosol.
2. L'Amministrazione Comunale può altresì prescrivere la realizzazione di barriere visive e mascheramenti vegetali da attuarsi con sistemazioni temporanee o permanenti, per le aree interessate da canteri edili.
3. In caso di realizzazione di strutture con caratteristiche fonoassorbenti, dovrà in ogni caso essere preferito l'impiego di essenze vegetali.



Art. 43. Criteri generali della disciplina degli scarichi

1. La disciplina degli scarichi è dettata dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dalla legge regionale 12 dicembre 2003 n. 26.
2. La progettazione, la costruzione e la manutenzione delle reti fognarie si effettuano adottando le migliori tecniche disponibili e che comportino costi economicamente ammissibili, tenendo conto, in particolare:
 - a) della portata media, del volume annuo e delle caratteristiche delle acque reflue urbane;
 - b) della prevenzione di eventuali fenomeni di rigurgito che comportino la fuoriuscita delle acque reflue dalle sezioni fognarie;
 - c) della limitazione dell'inquinamento dei ricettori, causato da tracimazioni originate da particolari eventi meteorici.
3. Tutti gli scarichi sono disciplinati in funzione del rispetto degli obiettivi di qualità dei corpi idrici e devono rispettare i valori limite previsti dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
4. La disciplina e il regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie sono regolamentati dal regolamento regionale 24 marzo 2006 n. 3.
5. La disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne è regolamentata dal regolamento regionale 24 marzo 2006 n. 4.
6. Gli scarichi di acque in reti fognarie sono assoggettati all'osservanza del regolamento emanato dal soggetto gestore del servizio idrico integrato ed approvato dall'Autorità d'ambito competente.
7. Deve essere, inoltre, osservata la disciplina prevista dal piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) allegato al PGT.

Art. 44. Criteri tecnici per il recupero delle aree degradate

1. Al fine della creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali, della sistemazione idro-geologica e della riqualificazione paesaggistica e ambientale, deve essere perseguito il recupero delle aree degradate, intese come tutte quelle aree in cui, per qualsivoglia causa, il terreno risulta privo di copertura vegetale o ricoperto di un manto di vegetazione degradata ed in condizione di squilibrio ecologico.
2. In particolare, con il concorso degli Enti territorialmente competenti e dei soggetti interessati, devono essere promossi interventi di recupero nei seguenti casi:
 - a) scarpate ed aree collaterali a infrastrutture lineari di trasporto su gomma, ivi comprese le aree circostanti e sottostanti ponti e viadotti;
 - b) tronchi stradali in disuso a seguito di rettifiche e variazioni del tracciato;
 - c) scarpate ed aree collaterali ad infrastrutture lineari di trasporto su rotaia;
 - d) scarpate e fasce collaterali a infrastrutture lineari di adduzione di acqua potabile o per irrigazione;
 - e) scarpate, aree collaterali e sottostanti infrastrutture lineari di trasporto di energia elettrica, fasce di asservimento delle medesime, strade di servizio e aree adibite a cantiere e deposito durante la loro costruzione;
 - f) aree di accumulo abusivo di rifiuti;
 - g) aree interessate da attività di escavazione;
 - h) aree collaterali e contermini ad impianti industriali in disuso e già di loro pertinenza (cortili, accessi, parcheggi e piazzali) nonché aree risultanti dalla demolizione dei medesimi;
 - i) aree superficiali pensili di parcheggi, depositi o altri manufatti e impianti sotterranei, anche derivanti dall'interramento di infrastrutture precedentemente localizzate in superficie;
 - l) aree comunque individuate dal P.R.G. come destinate a verde pubblico;
 - m) aree dismesse alle colture;



n) depositi ed accumuli di materiali terrosi inerti derivanti dai lavori, movimenti terra ed escavazione effettuati a qualsiasi altro fine.

3. Essendo finalizzate al riequilibrio ambientale, le caratteristiche assunte dalle aree oggetto di intervento di recupero al termine dell'intervento stesso dovranno essere tali da consentirne il migliore inserimento nell'ambiente circostante. Di tale ambiente circostante dovranno pertanto essere considerate, in sede di progetto, le peculiarità naturalistiche ed ecosistemiche ed i fattori che storicamente hanno concorso a determinarlo quale oggi si presenta: sistemazioni e colture agricole, canalizzazioni, caratteri urbanistici, presenza di elementi di particolare valore artistico ed architettonico.

4. Le operazioni di recupero e rinaturalizzazione devono essere eseguite in modo da non causare squilibrio o degrado in altre aree, e segnatamente in quelle da cui provengano i materiali necessari all'esecuzione dell'intervento.

5. Gli interventi di recupero vanno eseguiti privilegiando l'uso di materie prime rinnovabili ed evitando o riducendo al minimo indispensabile l'uso di materie prime non rinnovabili od il cui uso sia comunque causa di squilibrio, alterazione e degrado delle aree da cui tali materie prime provengono.

6. Nell'esecuzione degli interventi dovrà essere privilegiato l'impiego di materiale biologico idoneo alle caratteristiche del luogo e fare ricorso ove necessario e possibile alle opportune tecniche di Ingegneria Naturalistica, al fine di assicurare la ricostituzione del manto vegetale, il consolidamento dell'area, il trattenimento del suolo e delle acque, il reinserimento ambientale e paesaggistico nonché l'ottimale fruibilità. L'impiego di materiali inerti, cementizi, laterizi, lapidei, metallici, sintetici o di qualsiasi altra natura va pertanto evitato o limitato allo stretto indispensabile. Le opere eseguite con tali materiali vanno inoltre inserite nel progetto complessivo in modo che, ad avvenuta crescita della vegetazione, vengano da questi mascherati e coperti nella misura massima possibile.

Art. 45. Spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani

1. Il PGT persegue il principio di implementare la gestione sostenibile dei rifiuti, individuando le azioni idonee al suo conseguimento, conformemente alle strategie comunitarie, nazionali, regionali e provinciali e secondo un approccio di "gestione integrata del ciclo dei rifiuti".

2. In particolare il PGT persegue l'obiettivo del miglioramento della raccolta differenziata dei rifiuti destinati al riutilizzo, al riciclo ed al recupero di materia, mediante modalità di raccolta che rendano possibile una intercettazione maggiore dei materiali raccolti.

3. Al fine di perseguire i principi e gli obiettivi di cui al presente articolo, in tutti i PA devono essere previsti, nelle aree di pertinenza dell'ambito insediamento, idonei spazi aperti da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti, dimensionati in relazione alla densità edilizia, alla destinazione degli insediamenti da servire e con particolare riguardo alle modalità di raccolta, alle attrezzature utilizzate e alle frequenze di svuotamento per ciascuna tipologia di rifiuto, secondo le disposizioni dei competenti uffici comunali. Tali spazi devono essere progettati ed allestiti nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di tutela della salute dell'uomo e dell'ambiente, nonché di sicurezza sul lavoro e in modo da assicurare agevolmente le operazioni di raccolta. Le operazioni ivi eseguite non devono creare rischi per l'acqua, l'aria, il suolo, la fauna e la flora, o inconvenienti da rumori e odori. In ogni caso, tali spazi non devono determinare la riduzione delle aree stradali, dei marciapiedi e delle aree destinate alla sosta dei veicoli e non devono determinare l'occupazione di suolo pubblico o di uso pubblico.

4. Al fine di perseguire i principi e gli obiettivi di cui al presente articolo, nelle aree nelle quali non siano previsti piani attuativi comunali come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, in caso di interventi di nuova costruzione aventi SIp superiore di mq 300 o di ristrutturazione edilizia interessanti edifici aventi più di quattro unità immobiliari, deve essere previsto un idoneo spazio da destinare all'esposizione degli appositi contenitori in occasione della raccolta dei rifiuti. Tali spazi, correttamente dimensionati secondo le disposizioni dei competenti uffici comunali in relazione alle tipologie di rifiuti, alle modalità di raccolta e alle attrezzature utilizzate per la raccolta, devono essere previsti nell'area di pertinenza degli edifici, devono essere progettati ed allestiti nel



rispetto di tutte le norme vigenti in materia di tutela della salute dell'uomo e dell'ambiente, nonché di sicurezza sul lavoro e in modo da assicurare agevolmente le operazioni di raccolta. In ogni caso, tali spazi non devono determinare la riduzione delle aree stradali, dei marciapiedi e delle aree destinate alla sosta dei veicoli e non devono determinare l'occupazione di suolo pubblico o di uso pubblico.

Art. 46. Manutenzione delle aree boscate e dei filari alberati

1. Al fine della conservazione e del miglioramento delle caratteristiche del patrimonio arboreo e arbustivo, il Comune, nel rispetto delle attribuzioni di competenza delle funzioni amministrative in materia, può disporre ai proprietari la realizzazione, a cura e spese degli stessi, delle seguenti operazioni di manutenzione: ripulitura di rimboschimenti, diradamenti, tagli per interventi fito-sanitari, rinfoltimenti, conversione cedui in alto fusto, posa in opera di materiali antincendio.

Art. 47. Percorsi agricoli

1. Fatti salvi motivi di rilevante interesse pubblico ed eventuali interventi previsti dal piano di viabilità agro-silvo-pastorale provinciale, all'interno delle aree agricole sono vietate alterazioni dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze di ordine colturale. E' altresì vietata l'asfaltatura di detti percorsi.

Art. 48. Piantumazioni dei parcheggi esterni

2. Nella progettazione e realizzazione dei parcheggi scoperti dovrà essere prevista la piantumazione di alberi nella misura minima di un esemplare ogni quattro o frazione di quattro posti auto. Dovrà essere posta particolare cura nella scelta delle essenze arboree che dovranno rispondere ai seguenti requisiti particolari di compatibilità rispetto alla funzione: altezza dell'impalcatura dei rami, forma della chioma, assenza di fiori e di frutti che possano danneggiare i veicoli e comunque creare problemi di manutenzione e di pulizia. Le essenze devono essere scelte tra le specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del regolamento regionale 20 luglio 2007 n. 5, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale; sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla legge regionale 31 marzo 2008 n. 10 come indicate nella deliberazione della Giunta Regionale n. 7736 del 24 luglio 2008.

Art. 49. Opere infrastrutturali

1. Nella progettazione e nella realizzazione delle opere infrastrutturali che interferiscono con ambiti di particolare pregio paesistico ambientale o con ambiti agricoli, devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzarne gli impatti. In particolare, devono essere previste idonee misure di mitigazione e inserimento ambientale, anche con riferimento alle Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità approvate con deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2008 - n. 8/8837 e alle indicazioni espresse nel Repertorio B, allegato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale di Milano n. 55 del 14 ottobre 2003.



TITOLO IV – NORME DI GOVERNO DELLE UNITÀ TERRITORIALI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 50. Articolazione del territorio

1. Il PR, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e in coerenza con la pianificazione di livello regionale e provinciale, definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Tali ambiti e tali aree sono ulteriormente articolati in sistemi ed unità territoriali all'interno delle quali le componenti naturali, di tipo morfologico, idrografico e vegetazionale, e le componenti antropiche, di tipo insediativo e di uso del suolo, presentano caratteri coerenti e relazioni tali da attribuire a ciascuna porzione specificità ed identità riconoscibili sotto il profilo territoriale e paesaggistico.
3. Per le diverse unità territoriali, il PR stabilisce la disciplina urbanistica per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione, definendo le condizioni di assetto territoriale per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile.

CAPO II - SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 51. Unità territoriale Cs- centri storici e nuclei di antica formazione

1. Il PGT definisce come centri storici e nuclei di antica formazione le parti di territorio il cui carattere unitario e identitario dell'organizzazione insediativa è espresso sia dal valore morfologico degli spazi urbani sia dal valore tipologico dell'architettura degli edifici. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali e paesaggistici in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e specificatamente urbanistico. Essi costituiscono i luoghi fondativi del territorio urbano capaci di strutturare lo spazio circostante; costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità e di relazioni sociali ed economiche.
2. Ai sensi e per gli effetti di cui al Piano Territoriale Paesistico Regionale, il riconoscimento dei centri storici e nuclei di antica formazione e la loro identificazione e perimetrazione, è compiuta sulla base della prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000 e delle altre cartografie storiche di cui al Quadro Conoscitivo del presente PGT.
3. La tutela e la valorizzazione del sistema complessivo dei centri, nuclei ed insediamenti storici, assumono carattere prioritario nel quadro della strategia paesaggistica definita dal PGT.
4. Ai sensi e per gli effetti di cui al Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PGT individua le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto.
5. Per gli ambiti qualificati quali servizi, fatta salva la prescrizione di cui all'articolo 3.4 delle presenti NGT, la disciplina urbanistica, le modalità di attuazione e i parametri di edificabilità sono definite dal PS; per tali ambiti, le azioni di riqualificazione urbana ed edilizia costituiscono indirizzi per la promozione di interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio coerenti con il contesto di riferimento.



51.1. Destinazioni d'uso

Principale: Residenza

Non ammissibili

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- N NOLEGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- Q 1.1 Servizi ospedalieri
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento
- S 3.1 Attività delle lavanderie industriali
- S 3.4 Servizi di pompe funebri e attività connesse

Per l'unità edilizia contrassegnata con il numero 1 nell'elaborato di PR n. 03_02, le destinazioni principali e le destinazioni non ammissibili sono quelle indicate per le unità territoriali denominate P1 – ambiti a prevalente specializzazione produttiva.

51.2. Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

1. Il PR, individua le prescrizioni e gli indirizzi qualitativi di ordine morfologico, tipologico e materico per gli interventi da attuarsi in tale unità territoriale.
2. Negli elaborati di PR denominati “centri storici e nuclei di antica formazione. Unità urbane” e “centri storici e nuclei di antica formazione. Disposizioni prescrittive”, in ragione delle specifiche qualità morfologiche, delle relazioni con il contesto insediativo circostante e delle identità tipologiche, sono individuate le unità urbane e le unità edilizie che costituiscono il riferimento per le valutazioni di compatibilità e coerenza degli interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, sono esplicitate le azioni progettuali per la regolamentazione degli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione e sono individuate le specifiche tutele per gli elementi di rilevanza paesaggistica.
3. Le azioni di riqualificazione urbana ed edilizia disciplinate per le singole unità edilizie di riferimento, si intendono estese alle rispettive aree di pertinenza. In particolare per i manufatti di pertinenza a servizio di edifici, sono ammessi gli interventi previsti per l'unità edilizia attinente, che possono determinare, nel rispetto della consistenza strutturale del manufatto esistente, anche una diversa caratterizzazione funzionale, con esclusione delle innovazioni cui consegua la perdita del carattere pertinenziale.
4. Nei casi di interventi di riqualificazione tipologica assoggettati a PA o a PCC, le disposizioni delle azioni di riqualificazione urbana ed edilizia costituiscono comunque il riferimento per le valutazioni di compatibilità e coerenza degli interventi di trasformazione.



5. Gli interventi edilizi devono comunque essere coerenti con gli indirizzi per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio espressi nell'allegato A delle presenti NGT.

6. Alle diverse azioni di riqualificazione urbana ed edilizia, corrispondono le modalità di attuazione del PR, gli interventi edilizi ammessi e i parametri di edificabilità, secondo la seguente declinazione:

Conservazione edilizia integrale

Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie considerate come patrimonio architettonico di valore culturale, storico-testimoniale e sociale, finalizzate alla conservazione e al recupero delle stesse, valorizzandone i caratteri architettonici e rendendone possibile un uso coerente.

Si tratta di edifici che per valenza architettonica, storico-documentale, o ambientale, costituiscono un valore per la comunità locale e contribuiscono a determinare l'immagine del centro storico.

Sono ricompresi in tale categoria ville storiche, palazzi nobiliari, chiese, ma anche corti agricole ancora ben conservate, edifici agricoli pluripiano a logge, cascine, che testimoniano gli ambienti di vita di una pressochè scomparsa società agricola.

Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

Conservazione edilizia coerente

Riguarda azioni progettuali finalizzate alla valorizzazione degli assetti urbani e degli aspetti architettonici di matrice originaria, da promuovere nelle unità edilizie riconosciute di rilevanza e integrità tipologica, strutturale e morfologica. Si tratta di edifici prevalentemente organizzati in linea lungo alcuni percorsi o articolati in corti, che contribuiscono a definire l'ambito complessivo del centro storico.

Gli interventi devono perseguire la conservazione delle caratteristiche architettoniche dei manufatti, in relazione all'impianto morfologico dell'unità urbana di riferimento.

Il PR si attua, di norma, attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione parziale o totale, l'intervento è assoggettato a PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione dell'impianto originario, con Slp pari all'esistente, individuata conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 80 delle presenti NGT. L'individuazione dell'edificabilità esistente, da eseguire mediante idoneo rilievo topografico strumentale a cura e spese dei soggetti attuatori, costituisce elaborato obbligatorio del PCC.

If	esistente
Rcf	esistente



Ip esistente
H max esistente

Conservazione edilizia compatibile

Riguarda azioni progettuali finalizzate alla valorizzazione degli assetti urbani e degli aspetti architettonici di testimonianza storica, da promuovere nelle unità edilizie che, pur in carenza di elementi architettonici di rilevante pregio, sono inserite nel contesto urbano dell'edilizia diffusa nel centro storico. Si tratta di edifici prevalentemente organizzati in linea lungo alcuni percorsi o articolati in corti, che contribuiscono a definire l'ambito complessivo del centro storico.

Gli interventi devono perseguire la riqualificazione delle caratteristiche dei manufatti in relazione all'impianto morfologico della unità urbana di riferimento.

Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

If esistente
Rcf esistente
Ip esistente
H max esistente

In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione parziale o totale, l'intervento è assoggettato a PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione architettonica dell'unità edilizia, in coerenza con le tipologie edilizie e l'impianto morfologico dell'unità urbana di riferimento.

L'individuazione dell'edificabilità esistente, determinata conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 80 delle presenti NGT, costituisce elaborato obbligatorio del PCC.

If esistente
Rcf esistente
Ip esistente
H max esistente e comunque non superiore all'altezza massima presente nell'unità urbana di riferimento

Recupero edilizio funzionale

Riguarda azioni progettuali finalizzate al recupero e al riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio, da promuovere per rustici agricoli, accessori, fienili, in stato di degrado e di sottoutilizzazione.

Al fine di contenere il consumo di suolo, di valorizzare il patrimonio edilizio di matrice rurale e di migliorare la qualità urbana, sono ammessi interventi di recupero edilizio finalizzati alla riqualificazione e al riutilizzo funzionale dei rustici agricoli, da promuovere mediante interventi di ristrutturazione edilizia con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 12 delle presenti NGT.

Nelle more degli interventi di recupero edilizio funzionale, per i manufatti esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Riconfigurazione tipologico edilizia

Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie caratterizzate da edifici di recente costruzione o di sostituzione urbana, a volte incoerenti sotto il profilo dell'impianto insediativo, della tipologia architettonica e della relazione dimensionale con le caratteristiche morfologiche dell'unità urbana di riferimento.



Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

If esistente

Rcf esistente

Ip esistente

H max esistente

In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione parziale o totale, l'intervento è assoggettato a PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione di un impianto insediativo compatibile e coerente con il carattere morfologico e testimoniale desumibile dallo studio dei valori storico-culturali e dei caratteri paesaggistici del contesto di matrice storica di riferimento.

L'individuazione dell'edificabilità esistente, determinata conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 80 delle presenti NGT, costituisce elaborato obbligatorio del PCC.

If esistente

Rcf esistente

Ip esistente

H max esistente e comunque non superiore all'altezza massima presente nell'unità urbana di riferimento

Riqualificazione morfologica urbana

Riguarda azioni progettuali da promuovere in ambiti caratterizzati da necessità di recupero architettonico e urbano, in ordine al profilo tipologico e morfologico del patrimonio edilizio, da perseguire mediante interventi coordinati e unitari di integrazione funzionale e spaziale. L'azione di riqualificazione deve essere finalizzata alla riorganizzazione architettonica e urbana anche sotto il profilo della dotazione di infrastrutture di interesse pubblico e deve essere intesa come occasione privilegiata di riqualificazione del tessuto in modo coerente e compatibile con il sistema insediativo di matrice documentaria.

L'ambito individuato con la sigla CSPA1 è assoggettato a preventiva pianificazione attuativa. Il PA è finalizzato a promuovere interventi di recupero compatibile per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche e per caratteristiche tipologiche, con l'identità testimoniale e paesaggistica del contesto, secondo i parametri di cui alla seguente tabella normativa n. 1.

TABELLA NORMATIVA N°1

PA	It	Rct	Ip	Hmax (m)	Dotazione di servizi
CSPA1	esistente	esistente	20 %	esistente	nella quantità minima prescritta dal PS

Unicamente per ragioni di ricomposizione morfologica e tipologica del patrimonio edilizio, per conseguire soluzioni progettuali finalizzate a migliorare il paesaggio urbano e a definire un'immagine architettonica unitaria e compiuta, ferma restando l'altezza massima esistente, il PA può prevedere modifiche delle altezze dell'unità edilizia qualificata come "conservazione edilizia compatibile", in coerenza con il contesto urbano di riferimento.

Nelle more dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purchè il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla



percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

L'ambito individuato con la sigla CSPCC1 è assoggettato a PCC, finalizzato alla ricostituzione dell'impianto tipologico e morfologico originario, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- sia presentata, a cura e spese del soggetto attuatore, rilievo -a firma di un tecnico abilitato alla progettazione- geometrico e materico dell'edificio originario, comprovante le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario; tali dati dovranno essere altresì suffragati da atto autorizzativo originario ovvero documentazione catastale storica o da altro atto probatorio analogo;
- l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di SIp, superficie coperta, altezza, e tipologia edilizia;
- dovranno essere riproposti gli elementi costitutivi del tipo edilizio originario, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura (ad esempio finiture esterne, canalizzazioni, colori, ecc...).

Art. 52. Unità territoriale R1 – edifici di interesse storico di matrice rurale

1. Il PGT definisce edifici di interesse storico di matrice rurale le singole strutture insediative di origine agricola o urbana, ritenute documenti storici e architettonici significativi. Si tratta di ambiti a prevalente destinazione residenziale costituita da edifici con impianto di matrice storica-tradizionale, caratterizzati da valenze tipologiche da salvaguardare. Comprendono non solo l'edificio in sé ma anche le unità di pertinenza, qualora ancora riconoscibili, gli spazi immediatamente adiacenti ritenuti significativi e integranti, i giardini e tutto ciò che conferisce unità culturale e paesaggistica.

52.1. Destinazioni d'uso

Principale: Residenza

Non ammissibili

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- N NOLEGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- Q 1.1 Servizi ospedalieri
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento
- S 3.1 Attività delle lavanderie industriali
- S 3.4 Servizi di pompe funebri e attività connesse

52.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità

Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.



Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

In caso di demolizione dell'edificio, esclusivamente per documentate ragioni statiche, la successiva ricostruzione parziale o totale è subordinata a PCC finalizzato alla ricomposizione del manufatto originario, con Slp pari all'esistente al momento della demolizione, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari.

lef esistente
Rcf esistente
Rpf esistente
Hmax esistente

52.3. Prescrizioni particolari

Tutti gli interventi dovranno prevedere la conservazione della tipologia e della morfologia originaria dell'edificio e delle relative pertinenze.

In caso di demolizione, è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente, purché non in contrasto con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e comunque purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

Art. 53. Unità territoriale R2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di formazione relativamente recente, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologie diversificate e con presenza di destinazioni di servizio e complementari.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, alla concretizzazione di un adeguato carattere funzionale integrato per garantire flessibilità polifunzionale agli insediamenti.

53.1. Destinazioni d'uso

Principale: Residenza

Non ammissibili

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- N NOLEGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- Q 1.1 Servizi ospedalieri
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento



- S 3.1 Attività delle lavanderie industriali
- S 3.4 Servizi di pompe funebri e attività connesse

53.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità

Il PR si attua, di norma, attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Ief 0,500 mq/mq
Rcf 25%
Rpf 20%
Hmax 11 m

Nei seguenti casi:

- ambiti specificatamente individuati negli elaborati di PR con la sigla PCC;
- interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie non superiore a mq 3000 e che riguardino edifici aventi superficie lorda di pavimento compresa tra mq 400 e mq 700;
- interventi di nuova edificazione che interessino lotti edificabili aventi superficie non superiore a mq 3000 e che riguardino la realizzazione di edifici aventi superficie lorda di pavimento compresa tra mq 400 e mq 700;

il PGT si attua attraverso PCC nel rispetto dei seguenti parametri:

Ief 0,500 mq/mq
Rcf 25%
Rpf 20%
Hmax 11 m

Nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie non superiore a mq 3000 e che riguardino edifici aventi superficie lorda di pavimento maggiore di mq 700 e minore di mq 1000;
- interventi di nuova edificazione che interessino lotti edificabili aventi superficie non superiore a mq 3000 e che riguardino la realizzazione di edifici aventi superficie lorda di pavimento maggiore di mq 700 e minore di mq 1000;

il PGT si attua attraverso PA nel rispetto dei seguenti parametri:

Iet 0,500 mq/mq
Rct 25%
Rpt 25%
Hmax 11 m

La dotazione minima di servizi è determinata nella quantità minima prescritta dal PS

Nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 3000 o che riguardino edifici aventi superficie lorda di pavimento maggiore di mq 1000;
- interventi di nuova edificazione che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 3000 o che riguardino la realizzazione di edifici aventi superficie lorda di pavimento maggiore di mq 1000;

il PGT si attua attraverso PA nel rispetto dei seguenti parametri:

Iet 0,333 mq/mq
Rct 25%
Rpt 25%
Hmax 8 m

La dotazione minima di servizi è determinata nella quantità prescritta dal PS



53.3. Prescrizioni particolari

In caso di demolizione, è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente, purché non in contrasto con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e comunque purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

In ragione della necessità di garantire un adeguato livello qualitativo delle opere di urbanizzazione, la nuova edificazione dell'ambito individuato negli elaborati di PR con la sigla PCC1, è subordinata alla cessione, a cura dei soggetti attuatori, delle aree necessarie al completamento del marciapiede, secondo il progetto da concordare con il competente ufficio comunale.

In ragione della necessità di garantire un adeguato livello di accessibilità, la nuova edificazione dell'ambito individuato negli elaborati di PR con la sigla PCC2 è subordinata alla realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, della relativa viabilità di progetto, ovvero a garantire comunque l'accessibilità ai nuovi insediamenti anche con idonee soluzioni alternative a quelle indicate.

Art. 54. Unità territoriale R3 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale esito di espansioni recenti

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate esito delle previsioni insediative del più recente strumento di pianificazione generale comunale, a bassa densità insediativa, riconducibili a regole omogenee d'impianto del tessuto urbano, con tipologia prevalente a edifici isolati o a schiera.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e al completamento dell'attuale impianto urbanistico.

54.1. Destinazioni d'uso

Principale: Residenza

Non ammissibili

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- N NOLEGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- Q 1.1 Servizi ospedalieri
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento
- S 3.1 Attività delle lavanderie industriali
- S 3.4 Servizi di pompe funebri e attività connesse

54.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità

Il PR si attua, di norma, attraverso interventi edilizi diretti.



Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Ief 0,333 mq/mq
Rcf 30%
Rpf 30%
Hmax 8 m

In tali unità territoriali sono altresì ricompresi gli ambiti di conferma delle previsioni di cui ai piani attuativi approvati precedentemente all'adozione del presente PGT e identificati negli elaborati di PR con la denominazione PAV.

Fino alla completa esecuzione dei PA vigenti, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

A seguito della completa concretizzazione delle previsioni dei PAV, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti indici:

Ief esistente
Rcf esistente
Rpf esistente
Hmax esistente

In tali unità territoriali sono altresì ricompresi gli ambiti di conferma delle previsioni di cui agli atti abilitativi convenzionati emessi precedentemente all'adozione del presente PGT e identificati negli elaborati di PR con la denominazione PCCV.

Fino alla completa esecuzione dei PCCV, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali atti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

L'ambito identificato con la sigla PCCV2 è finalizzato al completamento degli interventi previsti dal previgente piano attuativo. Fino alla completa esecuzione degli interventi previsti dal PA previgente, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dallo stesso e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tale strumento, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

A seguito della completa concretizzazione delle previsioni dei PCCV, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti indici:

Ief esistente
Rcf esistente
Rpf esistente
Hmax esistente

54.3. Prescrizioni particolari

In caso di demolizione, è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente, purché non in contrasto con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e comunque purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.



Art. 55. Unità territoriale R4 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale esito di espansioni recenti per l'edilizia sociale

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate esito delle previsioni insediative del più recente strumento di pianificazione generale comunale, a media densità insediativa, riconducibili a regole omogenee d'impianto del tessuto urbano, con tipologia prevalente a palazzina.
2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e al completamento dell'attuale impianto urbanistico.

55.1. Destinazioni d'uso

Principale: Residenza

Non ammissibili

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- N NOLEGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- Q 1.1 Servizi ospedalieri
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento
- S 3.1 Attività delle lavanderie industriali
- S 3.4 Servizi di pompe funebri e attività connesse

55.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità

Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti indici:

- Ief esistente
- Rcf esistente
- Rpf esistente
- Hmax esistente

Art. 56. Unità territoriale P1 – ambiti a prevalente specializzazione produttiva

1. L'unità territoriale riguarda gli ambiti interessati da impianti produttivi di beni e servizi. Comprende le attività produttive dalla struttura consolidata, caratterizzati da processi produttivi prevalentemente di tipo manifatturiero.
2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti.



56.1. Destinazioni d'uso

Principale: produttiva

Non ammissibili

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- I 1 ALLOGGIO
- I 2.1 Ristoranti e attività di ristorazione mobile
- K ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
- O AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
- P ISTRUZIONE
- Q SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento
- T RESIDENZA

56.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità

Il PR si attua, di norma, attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e successiva ricostruzione nonché la nuova edificazione dei lotti inediti, secondo i seguenti parametri:

- lef 1 mq/mq
- Rcf 60%
- Rpf 15 %
- Hmax 9 m

Nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 3000 o che riguardino edifici aventi superficie lorda di pavimento maggiore di mq 3000;
- interventi di nuova edificazione che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 3000 o che riguardino la realizzazione di edifici aventi superficie lorda di pavimento maggiore di mq 3000;

il PGT. si attua attraverso PA nel rispetto dei seguenti parametri:

- let 1 mq/mq
- Rct 60 %
- Rpt 15 %
- Hmax 9 m

La dotazione minima di servizi è determinata nella quantità prescritta dal PS



In tali unità territoriali sono altresì ricompresi gli ambiti di conferma delle previsioni di cui ai piani attuativi approvati precedentemente all'adozione del presente PGT e identificati negli elaborati di PR con la denominazione PAV.

Fino alla completa esecuzione dei PA vigenti, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

A seguito della completa concretizzazione delle previsioni dei piani attuativi, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti indici:

Ief esistente
Rcf esistente
Rpf esistente
Hmax esistente

56.3. Prescrizioni particolari

1. Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento. Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, deve evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle specie impiantate. Le specie arboree devono essere scelte con particolare attenzione in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno, alle caratteristiche ecologiche e percettive delle essenze. Le essenze devono essere scelte tra le specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del regolamento regionale 20 luglio 2007 n. 5, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale; sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla legge regionale 31 marzo 2008 n. 10 come indicate nella deliberazione della Giunta Regionale n. 7736 del 24 luglio 2008. Le fasce arboree e arbustive devono avere una profondità superiore a m. 3, devono essere mantenute libere da impermeabilizzazione e devono garantire la percolazione diretta in falda.

Art. 57. Unità territoriale P2 – ambiti a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita

1. L'unità territoriale comprende gli ambiti caratterizzati dalla presenza di esercizi commerciali in medie strutture di vendita.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti.

Destinazioni d'uso

Principale: commerciale

Non ammissibili

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

57.1. Destinazioni d'uso

Principale: commerciale

Non ammissibili

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:



- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- Q 1.1 Servizi ospedalieri
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento
- S 3.1 Attività delle lavanderie industriali
- S 3.4 Servizi di pompe funebri e attività connesse
- T RESIDENZA

57.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità

Il PR si attua, di norma, mediante interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

- If esistente
- Rcf esistente
- Ip esistente
- H max esistente

Art. 58. Unità territoriale P3 – ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

1. L'unità territoriale comprende ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di unità edilizie isolate e contraddistinti da sistemi insediativi, morfologia del tessuto e tipi edilizi eterogenei. Comprende unità in cui si svolgono processi produttivi prevalentemente di tipo artigianale, anche in edifici con pluralità di usi.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti, anche da conseguire mediante un incremento delle condizioni di compatibilità con il tessuto urbano circostante.

58.1. Destinazioni d'uso

Principale: produttiva

Non ammissibili

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO



G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
I 1	ALLOGGIO
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
S 3.4	Servizi di pompe funebri e attività connesse
T	RESIDENZA

58.2. Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità

Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Al fine della realizzazione di interventi di adeguamento tipologico e funzionale delle attività insediate, è ammesso altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, con l'osservanza dei seguenti parametri:

Ief	1 mq/mq
Rcf	50 %
Rpf	15 %
Hmax	9 m

58.3. Prescrizioni particolari

1. Ferma restando l'osservanza dei disposti di cui all'articolo 216 del Regio Decreto n° 1265 del 27 luglio 1934 e successive modificazioni e integrazioni, è vietato l'insediamento di aziende classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi della direttiva europea 96/82 CE e del decreto legislativo 18 agosto 1999 n. 334 e della legge regionale 23 novembre 2001 n. 19.

2. Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento. Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, deve evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle specie impiantate. Le specie arboree devono essere scelte con particolare attenzione in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno, alle caratteristiche ecologiche e percettive delle essenze. Le essenze devono essere scelte tra le specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del regolamento regionale 20 luglio 2007 n. 5, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale; sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla legge regionale 31 marzo 2008 n. 10 come indicate nella deliberazione della Giunta Regionale n. 7736 del 24 luglio 2008. Le fasce arboree e arbustive devono avere una profondità superiore a m. 3, devono essere mantenute libere da impermeabilizzazione e devono garantire la percolazione diretta in falda.

Art. 59. Unità territoriale V1 - aree verdi urbane

1. L'unità territoriale comprende quegli spazi caratterizzati da permeabilità del suolo e presenza di vegetazione spontanea o coltivata. Si articolano spazi aventi una struttura diversificata: spesso



semplicemente giustapposte alle parti costruite, di cui possono costituire il margine di transizione con gli spazi aperti del paesaggio agrario, a volte aventi struttura formale autonoma come unità spaziali e funzionali di scala urbana.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e alla valorizzazione per sottolineare e qualificare il loro ruolo fondamentale nel determinare le condizioni del territorio e del paesaggio. Il PGT, in particolare, promuove gli interventi di recupero, qualificazione e sviluppo delle aree verdi urbane, allo scopo di concretizzare un sistema continuo di spazi aperti riconoscendone le specifiche ragioni e vocazioni, anche in funzione delle connessioni con le reti verdi e con gli ambiti del sistema agricolo e dell'opportunità di ridefinizione dei margini delle aree urbane.

3. Svolgono una duplice funzione di tutela dell'abitato dalle attività specializzate del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio aperto dal sistema urbano.

4. Al fine della concretizzazione degli obiettivi di assetto territoriale di cui al comma 3, tali unità territoriali sono prioritariamente destinate alla realizzazione di fasce verdi boscate con funzione di "tampone", da realizzare preferenzialmente con tecniche di bioingegneria naturalistica, in modo da contribuire a ridurre la diffusione di interferenze (polveri, rumore, inquinanti liquidi) incrementare il sequestro dell'anidride carbonica e ad aumentare la biodiversità.

5. Possono comprendere aree destinate a favorire la produzione agricola urbana per la valorizzazione delle aree marginali; a tale fine in tali aree è permessa la realizzazione di orti urbani e la messa a dimora di essenze di specie frutticole e arbusti con frutti eduli, nonché la realizzazione di manufatti accessori di servizio, esclusivamente da destinare a ricovero attrezzi per l'attività di ortocoltura e permacoltura, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- siano realizzati con materiali ecocompatibili (preferibilmente legno), facilmente amovibili e armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante;
- Rcf 5% dell'intera superficie dell'orto agricolo e comunque inferiore a mq. 9;
- H. max 2,50 m;
- sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimessa in pristino stato dei luoghi e per la rimozione dei manufatti accessori, al cessare dell'attività di ortocoltura.

CAPO III - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

Art. 60. Unità territoriale A1 - aree della produzione agricola

1. L'unità territoriale comprende le aree idonee, per valore agroforestale dei suoli, specificità dei caratteri fisiografici, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari. Le aree sono caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

2. In coerenza con i principi, i criteri e le azioni previste dalla programmazione regionale e provinciale, le finalità della pianificazione per tali aree, sono orientate a salvaguardare la funzione che i terreni agricoli svolgono per il sistema socio economico, per la difesa dell'ambiente, per l'integrità del paesaggio e per la conservazione degli aspetti storici e culturali.

3. Il PGT, in particolare, concorre alla riqualificazione e riorganizzazione del territorio agricolo, attraverso la messa in valore delle funzioni produttive, di presidio ambientale, di riqualificazione e diversificazione del paesaggio agrario, di mantenimento del presidio economico, sociale e culturale che le attività agricole possono svolgere, concorrendo altresì alla mitigazione degli effetti ambientali negativi indotti dalla presenza e funzionamento dell'urbanizzato esistente.

4. Obiettivi specifici sono la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale, il sostegno alle aziende agricole esistenti, la conservazione ed il miglioramento dei suoli, la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio rurale, la riduzione degli effetti



ambientali negativi indotti dall'attività agricola, la riduzione delle criticità di ordine idrogeologico ed ambientale.

60.1. Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

1. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati alle prescrizioni di cui agli articoli 59 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. Le modalità di esercizio dell'attività agrituristica sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge regionale 8 giugno 2007, n. 10 e del regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4
3. In tali unità territoriali sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
4. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
5. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
 - 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.
6. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 3, 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; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.
7. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 5 e 6 sono incrementati del 20 per cento.
8. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
9. 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.

Art. 61. Unità territoriale A2 - aree agricole urbane

1. L'unità territoriale comprende le aree agricole di prossimità urbana, nelle quali l'attività agricola risulta marginale o condotta non professionalmente.
2. Le finalità della pianificazione per tali aree, sono orientate al mantenimento e alla valorizzazione in considerazione del rilevante ruolo paesaggistico-ambientale che sono in grado di svolgere per la strutturazione del territorio; il PGT ne promuove la conservazione in coerenza con i propri caratteri di specificità, anche come fattore di "discontinuità" del tessuto urbano, incentivando azioni di rafforzamento della struttura del paesaggio agricolo e di promozione delle sistemazioni colturali tradizionali.
3. Possono comprendere aree destinate a favorire la produzione agricola urbana per la valorizzazione delle aree marginali; a tale fine in tali aree è permessa la realizzazione di orti urbani e



la messa a dimora di essenze di specie frutticole e arbusti con frutti eduli, nonché la realizzazione di manufatti accessori di servizio, esclusivamente da destinare a ricovero attrezzi per l'attività di ortocoltura e permacoltura, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- siano realizzati con materiali ecocompatibili (preferibilmente legno), facilmente amovibili e armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante;
- Rcf 5% dell'intera superficie dell'orto agricolo e comunque inferiore a mq. 9;
- H. max 2,50 m;
- sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimessa in pristino stato dei luoghi e per la rimozione dei manufatti accessori, al cessare dell'attività di ortocoltura.

4. Nei casi di svolgimento di attività produttive tese all'utilizzazione del suolo con fini propriamente agricoli, trovano applicazione le previsioni normative di cui all'unità territoriale "A1 - aree della produzione agricola".

5. Nei casi di cui al comma 4, in considerazione della fragilità intrinseca di tali aree e in relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesistico e ambientale rivestito da questi ambiti, in tale unità territoriale, pur potendo concorrere alla possibilità di computo ai fini edificatori previsti dall'articolo 59 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non sono ammesse nuove edificazioni, con l'eccezione degli interventi di cui al comma 3.

Art. 62. Edifici esistenti in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli

1. Comprendono gli edifici esistenti in aree appartenenti al sistema delle aree agricole, legittimamente realizzati in forza di titolo abilitativo ed ultimati funzionalmente alla data di adozione del PGT, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

62.1. Destinazioni d'uso

1. Per gli edifici esistenti che, alla data di adozione delle presenti norme, risultino già non più connessi all'esercizio della attività agricola in quanto precedentemente legittimati in forza di titolo edilizio e accatastati ad usi differenti, è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere.

62.2. Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

1. Fatta salva la disciplina specifica relativa agli edifici di valore storico-architettonico, al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) la condizione di non più funzionalità all'esercizio dell'attività agricola, debitamente dimostrata dagli interessati, deve sussistere da almeno cinque anni;
- b) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola;
- c) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per usi compatibili con il contesto ambientale;
- d) nel caso in cui l'intervento di recupero sia attuato mediante intervento di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, gli interventi sono assoggettati a PCC che dovrà prevedere la demolizione complessiva dei manufatti e, laddove necessario, la bonifica dei luoghi; in tali fattispecie, la superficie lorda di pavimento recuperata dovrà essere inferiore al 50% della slp esistente (determinata sulla base di idoneo atto accertativo asseverato da professionista abilitato) e comunque inferiore a 1000 mq.



- e) gli interventi di recupero di cui alle lettere b) c) e d) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità degli insediamenti, con particolare riguardo alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
- f) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.
- g) per edifici e manufatti accessori pertinenziali, quali autorimesse, rustici e simili, è ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni di servizio e accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza;
- h) l'intervento di recupero deve essere indirizzato alla valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso edilizio preesistente ovvero, qualora questi siano difforni da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la proposizione di tipologie e materiali costruttivi congrui con il paesaggio locale.

2. L'attuazione degli interventi di recupero comporta per le imprese agricole e per le superfici di terreno cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità relativa all'intervento di recupero. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda agricola, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
- c) I limiti alla capacità edificatoria delle aree agricole, previsti dalle lettere a) e b), sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

3. Per gli edifici esistenti che, alla data di adozione delle presenti norme, risultino già non più connessi all'esercizio della attività agricola in quanto precedentemente legittimati in forza di titolo edilizio e accatastati ad usi differenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione.

lef	esistente
Rcf	esistente
lp	esistente
H max	esistente

CAPO IV- SISTEMA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Art. 63. Unità territoriale E1 – aree boscate

1. L'unità territoriale comprende le superfici coperte da formazioni vegetali, classificati come bosco ai sensi dell'articolo 42 della legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 e le superfici coperte da formazioni vegetali individuate come elementi boscati minori (macchie boscate, fasce boscate, formazioni longitudinali) nel Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Milano.

2. Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalle province per il territorio di rispettiva competenza, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di



igiene ambientale locale. La conservazione della biodiversità si basa sulla salvaguardia e gestione sostenibile del patrimonio forestale mediante forme appropriate di selvicoltura.

3. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto esplicito rinvio alle disposizioni di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 e al Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Milano.

Art. 64. Unità territoriale E2 – aree agricole di conservazione attiva

1. Comprende aree di particolare valore ambientale, finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri paesaggistici propri del territorio aperto; il PR ne persegue la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela del suolo e al ripristino delle potenzialità ecologico-ambientali.

2. In queste zone è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri, in modo significativo, i caratteri e gli equilibri naturali ed è ammesso lo svolgimento di attività agricole in grado di promuovere la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa, mediante la promozione delle attività agrituristiche, delle attività sportive-ricreative e l'individuazione di percorsi fruitivi ippo-ciclo-pedonali.

64.1. Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

1. In considerazione della fragilità intrinseca di tali aree e in relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesistico e ambientale rivestito da questi ambiti, in tali zone tipologiche, pur potendo concorrere alla possibilità di computo ai fini edificatori previsti dagli articoli 59 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non sono ammesse nuove edificazioni, con l'eccezione degli interventi finalizzati a scopi educativi, culturali, scientifici e ricreativi.

2. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da attuarsi nei modi e nei termini di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

3. Compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti, la realizzazione di strutture educative, culturali, scientifiche e ricreative finalizzate alla fruizione ambientale è subordinata ad atto convenzionale con l'Amministrazione Comunale che ne disciplini l'uso pubblico e all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'ef 0,01 mq/mq e comunque non superiore a mq 100
- sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimozione delle strutture e dei manufatti accessori, al cessare dell'attività.

Art. 65. Unità territoriale E3 – corsi d'acqua, zone umide e laghetti

1. L'unità territoriale comprende l'alveo e le sponde del Torrente Molgora, le zone umide e i laghetti stagionali o permanenti che caratterizzano la porzione ovest del territorio comunale. Sono presenti depressioni e particolari formazioni di vegetazione con elementi floristici meso-igrofilo che caratterizzano il paesaggio locale.

2. Il PGT promuove la tutela di tali ambiti, al fine di favorire la conservazione e valorizzazione degli habitat vegetali, animali e degli ecosistemi, la conservazione della biodiversità, la difesa idrogeologica, la salvaguardia degli elementi identitari del paesaggio.

3. Fatte salve le specifiche disposizioni di legge e regolamentari di settore, in queste unità territoriali è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali.



Art. 66. Unità territoriale E4 - aree a parco agricolo

1. L'unità territoriale comprende aree oggetto di proposta di ampliamento del PLIS Parco del Molgora; destinate allo svolgimento dell'attività agricola, in quanto elemento di presidio ambientale e paesaggistico, e di tutela naturalistica del territorio del Parco.

2. In queste unità territoriali sono ammesse, nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, le opere preordinate alla conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, ivi comprese eventuali edificazioni per la commercializzazione dei soli prodotti agricoli esclusivamente provenienti dall'attività esercitata sul fondo, ma con esclusione delle serre e degli impianti fissi al servizio di colture orto-floro-vivaistiche specializzate e con esclusione altresì delle strutture per la trasformazione o la lavorazione dei prodotti.

3. E' inoltre ammessa, previa stipulazione di apposita convenzione fra il Comune ed i proprietari e gli imprenditori agricoli interessati, la realizzazione di servizi preordinati a perseguire le finalità ricreative del Parco, consistenti in percorsi per la pubblica fruizione e in piccole attrezzature compatibili con l'esercizio dell'attività agricola.

4. Sono ammessi esclusivamente allevamenti di animali da cortile nel limite del fabbisogno familiare ed ai fini agrituristici, ed è vietato ogni altro tipo di allevamento.

5. Sono ammessi impianti a coltura orto-floro-vivaistica in piena aria, con l'installazione di rete antigrandine e di tunnel per copertura temporanea (per un massimo di 180 giorni all'anno e da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione), eseguiti in materiale facilmente rimovibile, senza zoccolatura in muratura.

6. Sono altresì ammessi:

- depositi temporanei di rifiuti vegetali (ramaglie e sfalci di erba), purché di durata non superiore a giorni 15 e con volumi di altezza contenuta in ml. 2,00;
- attività di compostaggio, purché di tipo familiare.

7. Gli elementi vegetali di equipaggiamento delle superfici agricole (sia arborei che arbustivi, quali piante isolate, filari, fasce alberate e siepi), anche se esclusi dalla definizione di bosco, devono essere conservati; l'esercizio delle ordinarie pratiche agricole deve favorirne il mantenimento e l'ulteriore diffusione.

8. Le nuove recinzioni dei fondi agricoli possono essere realizzate unicamente con paletti in legno infissi al suolo aventi altezza massima pari a m. 1,40, collegati con linee longitudinali di fili di ferro opportunamente distanziati fra loro e a partire da cm. 20 dal suolo.

9. Ferma restando la possibilità di utilizzare, su altri appezzamenti di terreno facenti parte dell'azienda agricola ed ubicati all'esterno del Parco e nella presente proposta di ampliamento, le potenzialità edificatorie attribuite alle aree comprese nelle zone a Parco agricolo dall'articolo 59 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, l'edificazione di opere preordinate alla conduzione del fondo, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- lotto minimo di intervento (inteso come area continua compresa nel perimetro del Parco e nella presente proposta di ampliamento, da asservire alle costruzioni ai fini del rispetto degli indici di edificabilità), mq. 10.000 per le aziende floro-vivaistiche ed orticole e mq. 20.000 per le altre aziende;
- indice di densità fondiaria massima per le abitazioni, 0,01 metri cubi per metro quadrato dei terreni a bosco e 0,03 metri cubi per metro quadrato degli altri terreni agricoli compresi nel perimetro del Parco e nella presente proposta di ampliamento, in ogni caso con un massimo di 500 metri cubi per azienda;



- rapporto di copertura massimo per le attrezzature ed infrastrutture produttive, ivi comprese le costruzioni per la commercializzazione dei prodotti agricoli, 5% dell'area di pertinenza compresa nel perimetro del Parco e nella presente proposta di ampliamento;

10. tutte le aree computate ai fini edificatori devono essere assoggettate a vincolo di non edificazione, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica, mediante atto da trascrivere presso i registri immobiliari.

11. Nelle nuove edificazioni, devono essere privilegiate le tecniche ed i materiali costruttivi tradizionali; le nuove costruzioni devono inoltre rispondere ai caratteri della bio-edilizia e devono essere conformate quanto più possibile ai principi dell'auto-sostenibilità energetica ed idraulica e del minimo impatto ambientale.

Art. 67. Unità territoriale E5 – aree a parco agricolo per attività orto, floro, vivaistiche

1. L'unità territoriale comprende aree oggetto di proposta di ampliamento del PLIS Parco del Molgora; le aree sono destinate allo svolgimento dell'attività agricola, in quanto elemento di presidio ambientale e paesaggistico, e di tutela naturalistica del territorio del Parco.

2. In queste unità territoriali, si applicano le norme dettate dall'articolo 66 delle presenti NGT, salvo quanto previsto dal successivo comma.

3. È ammessa la realizzazione di serre fisse e di altre strutture finalizzate all'esercizio di attività orto-floro-vivaistiche, ivi comprese gli eventuali fabbricati per la vendita dei prodotti agricoli dell'azienda, purché la superficie coperta complessiva di tali serre e di tali strutture non sia superiore al 20% della superficie aziendale compresa nel perimetro del Parco.

Art. 68. Unità territoriale E6 – aree a parco agricolo di protezione speciale

1. L'unità territoriale comprende aree oggetto di proposta di ampliamento del PLIS Parco del Molgora; le sono destinate allo svolgimento dell'attività agricola, in quanto elemento di presidio ambientale e paesaggistico, e di tutela naturalistica del territorio del Parco.

2. Salvo quanto previsto dai successivi commi, in tali unità territoriali si applicano le norme dettate dall'articolo 66 delle presenti NGT.

3. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

4. Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, fermo restando il mantenimento della destinazione agricola, sono ammessi interventi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino la demolizione e ricostruzione parziale o totale del fabbricato.

CAPO V - SISTEMA DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 69. Unità territoriale N1 – aree non soggette a trasformazione

1. L'unità territoriale riguarda aree puntualmente diffuse nel territorio comunale che, per caratteristiche intrinseche o in ragione di specifiche programmazioni di interesse regionale, provinciale e comunale, non sono idonee a trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

2. L'unità territoriale comprende, inoltre, le aree di stretta pertinenza delle infrastrutture della mobilità esistente e di previsione.

3. Fatte salve specifiche disposizioni dettate dalla programmazione di settore, dalla progettazione delle opere infrastrutturali per la mobilità, per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:



- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

4. E' ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

5. Nelle aree preordinate alla realizzazione di infrastrutture della mobilità di interesse sovracomunale, fatti salvi i divieti dettati dal Codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione, le finalità della pianificazione sono orientate alla realizzazione dell'insieme degli interventi e degli accorgimenti tecnici che possono essere realizzati contestualmente e successivamente all'opera viabilistica al fine di ridurre gli impatti dell'opera stessa. In tali aree dovranno essere altresì attivate misure di compensazione finalizzate a concretizzare possibili riassetto delle componenti agricola e ambientale del territorio al fine di ridurre gli impatti sul contesto paesistico, ambientale e agricolo,

6. Nelle more dell'attuazione degli interventi, è ammessa l'attività agricola, che non comporti interventi di nuova costruzione.



TITOLO V – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

CAPO I – COSTRUZIONE E TUTELA DELLE STRADE

Art. 70. Disciplina di carattere generale

1. La disciplina inerente la costruzione e la tutela delle strade è regolamentata dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada” e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non precisato nel presente Capo.
2. Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche è fatto, inoltre, rinvio alle disposizioni di cui al decreto ministeriale 30 novembre 1999 n. 557, al decreto ministeriale 5 novembre 2001 e al regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7.
3. Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PR, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PR, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.
4. Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PR, sono indicativi e saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, qualora previsti, degli strumenti di pianificazione di settore (Piano Urbano del Traffico) e nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione ai sensi del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163.
5. Fatte salve eventuali diverse specificazioni stabilite dal progetto del tracciato stradale, in relazione ai diversi livelli di approfondimento progettuale ai sensi del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, nelle more della realizzazione degli interventi di nuova realizzazione e di potenziamento e ammodernamento della rete stradale, in corrispondenza dei tracciati della mobilità di nuova previsione e di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni indicati dal PGT, si applicano le misure di salvaguardia delle aree destinate alla costruzione e all'esercizio delle opere stradali, previste dall'articolo 74 delle presenti NGT.
6. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo esistente e programmato; qualora necessario, il PA può proporre nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, gli adeguamenti occorrenti a garantire l'efficacia e l'efficienza del sistema della mobilità.
7. Sono fatte salve le previsioni del vigente Piano Urbano del Traffico.

Art. 71. Definizione e classificazione delle strade

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Capo, si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.
2. Ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche tecniche-funzionali, nei seguenti tipi:
 - B - Strade extraurbane principali;
 - C - Strade extraurbane secondarie;
 - D - Strade urbane di scorrimento;
 - E - Strade urbane di quartiere;
 - F - Strade locali.
 - F-bis. Itinerari ciclopedonali
3. La classificazione delle strade è determinata nel vigente Piano Urbano del Traffico.



Art. 72. Fasce di rispetto stradali

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a metri 3,00.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 30 metri per le strade di tipo C;
 - b) 20 metri per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285;
 - c) 10 metri per le "strade vicinali" di tipo F.
3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 10 metri per le strade di tipo C.
4. In caso di PA previsti dal presente PGT, l'applicabilità delle distanze di cui al comma precedente è subordinata al parere favorevole dell'Ente competente.
5. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 3 metri per le strade di tipo C, F.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri.
7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo.
8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore a 3 metri.
9. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere utilizzate a scopi agricoli o sistemate a verde e a parcheggio scoperto. Sono, altresì, ammessi impianti tecnologici pubblici e di interesse pubblico, percorsi pedonali e ciclabili. Sono, infine, ammessi elementi di sicurezza e di arredo stradale e opere per il deflusso dell'acqua meteorica.
10. Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all' articolo 26, commi 7 e 8 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, 495, nonché quelle di cui agli articoli 16, comma 2, e 20, comma 2, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285.
11. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
 - a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 metri si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, 495;



- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 metri, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

12. Per le strade di tipo E ed F, all'interno dei centri abitati, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade.

13. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a metri 2 per le strade di tipo D; per le altre strade, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Art. 73. Pertinenze delle strade

1. Le pertinenze stradali sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa.

2. Le pertinenze stradali sono regolate dalle norme del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e da quello Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, 495, e si distinguono in pertinenze di esercizio e pertinenze di servizio.

3. Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale.

4. Sono pertinenze di servizio le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti. Le pertinenze di servizio sono determinate, secondo le modalità fissate nel Regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, dall'ente proprietario della strada in modo che non intralcino la circolazione o limitino la visibilità.

5. La localizzazione delle pertinenze di servizio indicate nell'articolo 24, comma 4, del codice, è parte integrante del progetto stradale e deve rispondere ai requisiti di sicurezza e fluidità del traffico. Per le pertinenze che costituiscono aree di servizio destinate al rifornimento e al ristoro, le previsioni progettuali si limitano ad individuarne il numero minimo in relazione alle esigenze, in accordo con i piani regionali di riorganizzazione della rete di distribuzione dei carburanti.

6. Ai sensi dell'articolo 61 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, 495, gli impianti di distribuzione di carburante sono da considerare parte delle aree di servizio. La installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.

7. Ai sensi dell'articolo 61 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, 495, sulle strade di tipo E ed F in ambito urbano gli impianti di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi ai requisiti previsti per i passi carrabili, di cui all'articolo 46 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada. Gli impianti di distribuzione, comprese le relative aree di sosta, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale.



Art. 74. Area di salvaguardia stradale

1. Le aree di salvaguardia stradale, sono le aree destinate alla costruzione e all'esercizio delle opere stradali di progetto. Tali aree comprendono le sedi stradali e le pertinenze stradali. Sono altresì compresi gli spazi interclusi tra sedi stradali e rami di svincolo destinati a far parte del demanio stradale, nonché gli eventuali spazi destinati ad interventi di mitigazione e compensazione ambientale.
2. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, nelle aree di salvaguardia stradale, sono vietati interventi di nuova costruzione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. E' altresì consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli.
3. L'area di salvaguardia stradale ha un'estensione, misurata a partire dal centro dell'elemento grafico individuato negli elaborati di PGT come intervento di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni e come intervento previsto per la mobilità, avente le seguenti ampiezze:
 - a) pari a 10 metri per lato, per gli interventi di nuova costruzione di strade di interesse locale;
 - b) pari a 20 metri per lato, per gli interventi di nuova costruzione di strade di interesse strategico e sovralocale;
 - c) pari a 15 metri di raggio per gli interventi di potenziamento e riorganizzazione delle intersezioni per strade classificate come E2, F1, F2, F3 e F4
 - d) pari a 25 metri di raggio per gli interventi di potenziamento e riorganizzazione delle intersezioni per strade classificate come C e Fe.
4. Nel caso in cui gli interventi di nuova realizzazione di strade e di potenziamento e riorganizzazione delle intersezioni, siano compresi in ambiti assoggettati a PA e la realizzazione degli stessi sia prevista dal relativo PA, con l'approvazione del PA decadono le aree di salvaguardia stradale. In tali casi il PA deve determinare le relative distanze da rispettare dal confine stradale, ai sensi delle norme vigenti.

Art. 75. Competenza per le autorizzazioni e le concessioni

1. Le autorizzazioni di cui al presente Capo sono rilasciate dall'ente proprietario della strada o da altro Ente da quest'ultimo delegato o dall'Ente concessionario della strada, in conformità alle relative convenzioni.
2. Le autorizzazioni e le concessioni di cui al presente Capo sono di competenza dell'ente proprietario della strada e per le strade in concessione si provvede in conformità alle relative convenzioni.

CAPO II – TUTELA DEGLI ALTRI SISTEMI DELLA MOBILITÀ

Art. 76. Rispetto delle distanze per la costruzione di manufatti e regolamentazione delle attività in vicinanza della linea ferroviaria

1. Ai sensi dell'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
2. All'interno delle fasce di rispetto le piantagioni, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753.
3. Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli Enti competenti riduzioni alle



distanze prescritte dagli articoli dal 49 al 56 del decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753.

4. Le aree di trasformazione e le unità territoriali ricomprese nella fascia di rispetto di cui al comma 2, mantengono la capacità edificatoria eventualmente attribuita dal PGT che può essere trasferita nell'area di pertinenza contermina, purché esterna alla fascia di rispetto stessa, e purché siano rispettati i parametri relativi a superficie coperta e altezza massima, le modalità di attuazione del PGT e le eventuali prescrizioni particolari di ogni zona tipologica.

5. E' consentito l'uso privato delle superfici non edificate e la loro recinzione da eseguirsi con le modalità e le limitazioni di cui al Titolo III del decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753, e ferme restando, per quanto compatibili con le esigenze di tutela della sicurezza dell'esercizio ferroviario, le disposizioni prescritte in materia dal vigente Regolamento Edilizio. E' consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, da eseguirsi con le modalità e le limitazioni disposte dal decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753.



TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 77. Piani attuativi vigenti

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il PGT, dei piani attuativi approvati precedentemente all'approvazione del presente PGT. Fino alla completa esecuzione di detti PA, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi secondo la disciplina dello strumento urbanistico e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

Art. 78. Titoli edilizi in corso di efficacia

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli edilizi emessi precedentemente all'adozione del presente PGT, ovvero asseverati con denunce di inizio attività divenute efficaci antecedentemente all'adozione del presente PGT, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia degli stessi.

2. Analogamente, sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PGT, sia intervenuta l'approvazione del livello preliminare.

3. Gli interventi che si concretizzano in variazioni essenziali ai progetti assentiti -così come definite dal combinato disposto dell'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12-, devono conformarsi al presente PGT.

Art. 79. Misure di salvaguardia

1. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 13 e dall'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire non ancora emesso ovvero di denuncia di inizio attività non ancora efficace, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

2. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in relazione a interventi, di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.

Art. 80. Accertamento delle superfici

1. Le quantificazioni delle superfici territoriali e fondiari a base della determinazione delle capacità edificatorie espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione.

2. Ad analogo accertamento sono assoggettati i parametri definiti dalle presenti NGT come "esistenti".

3. L'individuazione della superficie e dei parametri accertati, costituisce allegato obbligatorio di ogni PA e di ogni intervento edilizio diretto.

4. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita, non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.



5. Ferma restando l'utilizzazione ai fini edificatori che ha interessato precedentemente l'area asservita, è fatta salva la facoltà di utilizzare indici diversi, che si rendano applicabili successivamente all'asservimento, per effetto di variazione negli strumenti di pianificazione comunale.

Art. 81. Asservimento dell'area di pertinenza

1. In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi diretti che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia comportante demolizione e successiva ricostruzione parziale o totale), le aree fondiariae di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.

2. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.

3. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita, non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

4. Ferma restando l'utilizzazione ai fini edificatori che ha interessato precedentemente l'area asservita, è fatta salva la facoltà di utilizzare indici diversi, che si rendano applicabili successivamente all'asservimento, per effetto di variazione negli strumenti urbanistici comunali o sovracomunali.

5. Il vincolo di asservimento è costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione di denuncia d'inizio dell'attività e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

6. L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la Superficie Lorda di Pavimento utilizzata, il relativo indice di edificabilità prescritto dal PGT, riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

7. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

8. Nel caso di interventi assoggettati a PA, la relativa convenzione urbanistica tiene luogo dell'asservimento di cui al primo comma e assolve agli adempimenti di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo.

Art. 82. Deroghe

1. La deroga al PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

2. 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 dagli strumenti di pianificazione comunale.

3. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative può essere, altresì, assentita deroga nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

Art. 83. Difformità rispetto al PGT

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con il PGT possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2. Sono, comunque, ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare lo stato di fatto alle previsioni del PGT.



Art. 84. Abrogazione di norme

1. Fatte salve le disposizioni degli articoli 77 E 78 con l'approvazione del presente PGT sono abrogate le disposizioni contenute nel PRG precedentemente vigente.



ALLEGATO A - INDIRIZZI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI MATRICE STORICA

La qualità degli insediamenti urbani e degli elementi dell'architettura, è in grado di contribuire alla valorizzazione del paesaggio e concorre ad innalzare il livello della qualità della vita della collettività; riveste, quindi, un interesse pubblico da promuovere tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale mediante la tutela e il miglioramento del patrimonio architettonico.

In ogni intervento di trasformazione i criteri progettuali devono essere orientati alla salvaguardia, al miglioramento e all'assegnazione di "qualità" agli edifici e allo spazio urbano, in un rapporto di equilibrio e di compatibilità con le caratteristiche degli organismi edilizi e del contesto. La centralità del progetto deve essere esplicitata, oltre che nelle scelte delle soluzioni architettoniche ed urbanistiche riferite alla cultura locale, anche nel corretto uso dei materiali da costruzione e della loro qualità intrinseca, al fine della coerenza architettonica fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio e gli spazi di pertinenza.

Gli indirizzi di cui al presente allegato, esprimono specifici criteri generali di guida alla progettazione a cui sono assoggettati, per quanto di merito, tutti gli interventi edilizi da effettuarsi nei Centri storici e nuclei di antica formazione.

In ogni caso, si dovrà tendere alla salvaguardia degli aspetti di interesse storico-culturale sia con riferimento alle caratteristiche del tessuto edilizio che agli eventuali elementi complementari significativi.

Per motivate esigenze di ordine tecnologico, di ricomposizione tipologica degli edifici e di compatibilità morfologica dell'impianto urbanistico, sono comunque ammesse soluzioni alternative a quelle esplicitate, purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo di rispetto e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche, formali, storico-artistiche e culturali dei centri storici.



1. Composizione delle facciate

a. Allineamento delle aperture

Le aperture in facciata, sia esterna che interna, devono rispondere ad un principio generale di unitarietà e coordinamento.

Il disegno delle facciate, in particolare nelle porzioni prospicienti la pubblica via, deve rispettare, per quanto possibile, il disegno originario; in ogni caso deve riprendere e raccordarsi con le partiture (finestre, fasce marcapiani, zoccolatura, ecc..) degli edifici esistenti adiacenti rispettandone le geometrie sia verticali che orizzontali, ricercando il massimo coordinamento fra le unità abitative comprese nello stesso corpo di fabbrica.

Sono consigliate le soluzioni progettuali che privilegiano le superfici continue e quelle nelle quali il rapporto fra i pieni e i vuoti è favorevole ai pieni (fig. 1).

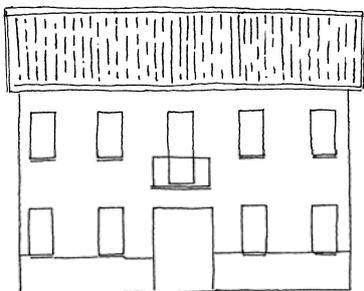


fig. 1

Sono sconsigliate le definizioni progettuali che fanno utilizzo di balconi ed altro tipo di apertura o sporgenza. Si consiglia di variare il meno possibile le dimensioni delle bucaure e delle altre misure che definiscono gli elementi della facciata e le sue geometrie, al fine di garantire un disegno il più possibile regolare.

Gli interventi di recupero degli edifici esistenti, sono subordinati al miglioramento delle geometrie preesistenti e devono prevedere il ri-allineamento delle bucaure non consone (fig. 2), salvo che non siano storicamente motivate e costituiscano una caratteristica saliente dell'edificio.

E' ammessa la chiusura di finestre mantenendo i serramenti, le persiane ed i contorni o decori dell'apertura, fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Tranne che per gli edifici di particolare pregio, vincolati ad interventi di conservazione edilizia integrale, le finestre possono essere singolarmente chiuse, aperte o modificate per comprovate necessità igienico-sanitarie, nel rispetto del ritmo e della geometria della facciata, e a condizione che tale operazione non alteri il disegno architettonico - compositivo dell'edificio. Negli edifici di maggior pregio architettonico, preordinati ad interventi di conservazione edilizia integrale, la posizione e le proporzioni delle aperture non possono essere modificate fatta eccezione per le superfetazioni ritenute incongrue che devono essere eliminate.

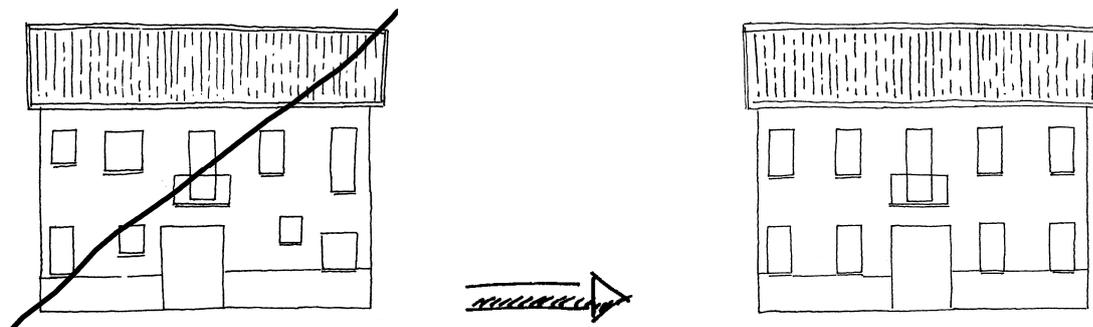


fig. 2



b. Proporzioni delle aperture

Le finestre e le porte finestre devono avere forma allungata in verticale. Fatti salvi i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti in materia, le dimensioni consigliate sono: larghezza compresa fra gli 80-100 cm, altezza: fra i 160-200 cm per le finestre, e 240-300 cm per le porte-finestre (fig. 3).

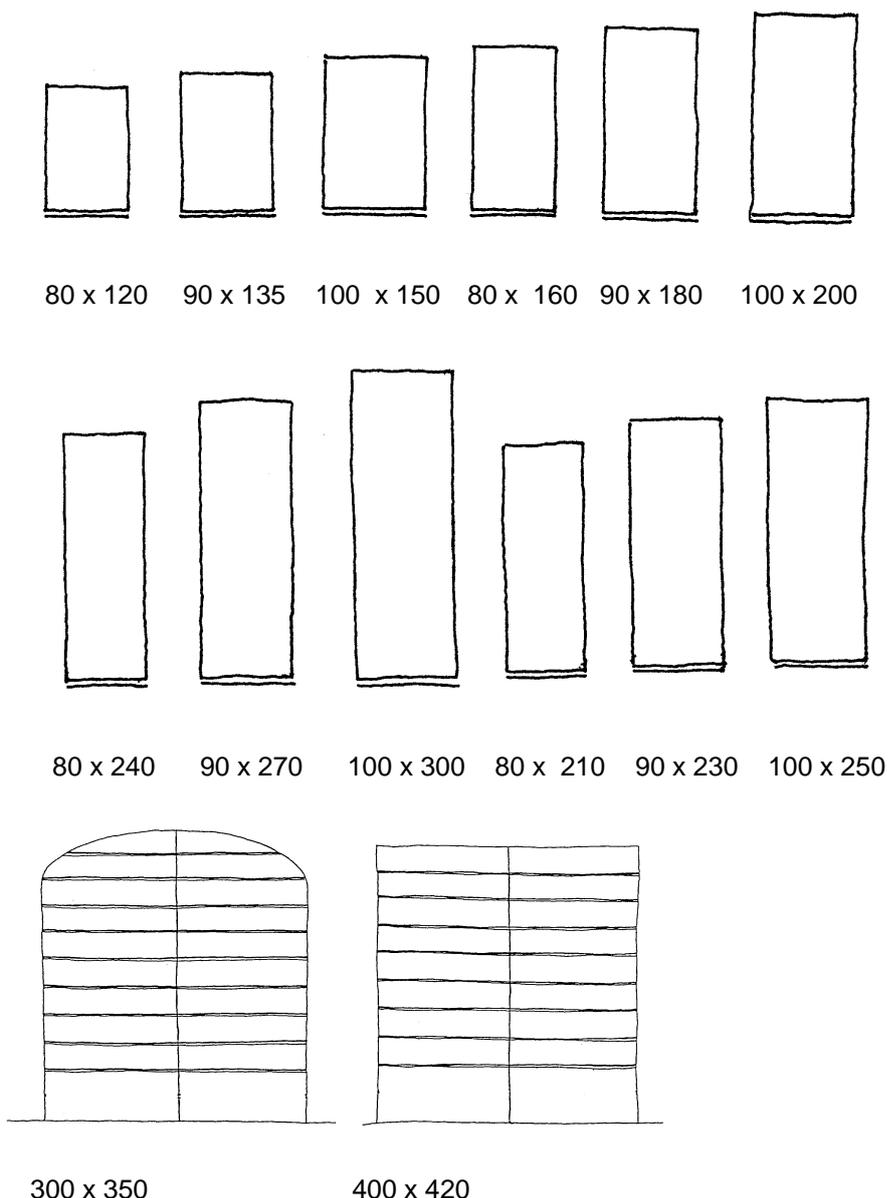


fig. 3

Per i portali di ingresso carrabili e pedonali si consiglia di mantenere una dimensione massima compresa fra i 3 e i 4 m e comunque una forma lievemente allungata in verticale.

Rapporti differenti sono ammessi per le finestre dei piani seminterrati e per le aperture degli spazi originariamente destinati ad altro uso, e in particolare per i fienili e i depositi collocati nel sottotetto, e qualora la configurazione originaria dell'edificio preveda una diversa forma delle aperture.



c. Attacco a terra

Ai piani terra è ammessa la realizzazione di nuove aperture e l'allargamento o chiusura di aperture esistenti se rispondono alle prerogative previste al punto 1 a), salvo negli edifici di particolare pregio architettonico vincolati a conservazione edilizia integrale. Non è ammessa la realizzazione di portici se non in continuità con portici esistenti negli edifici adiacenti. Non sono ammesse soluzioni architettoniche quali piloties, piani rialzati o sfalsati rispetto al filo stradale, arretramento rispetto agli edifici contigui. La definizione dei piani terreni deve rispondere al principio di massima continuità con gli edifici adiacenti, ponendo particolare attenzione alle soluzioni di raccordo (fig. 4).

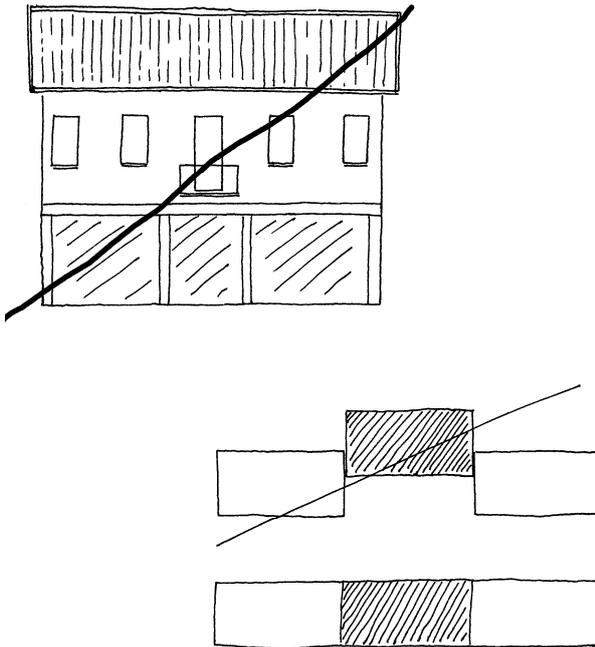


fig. 4

d. Balconi, ballatoi, elementi aggettanti e scale

Non è considerato congruo negli edifici preordinati a conservazione edilizia integrale e nei manufatti oggetto di recupero edilizio funzionalizzare inserire balconi. E' comunque in generale consigliato per tutti gli edifici presenti nel centro storico un uso limitato di balconi, aggetti e pensiline. E' sconsigliata, la chiusura di logge anche con elementi vetrati, opachi o trasparenti. E' ritenuta non congrua la chiusura di logge con elementi in muratura, o altre strutture anche provvisorie.

E' ammessa la costruzione di una falda a copertura dell'ultimo ballatoio a condizione che si utilizzino materiali e soluzioni il più discreti possibili (ad esempio: il ferro e il vetro) e non si pregiudichi la composizione dell'edificio. In ogni caso tali coperture non potranno avere una sporgenza superiore ai 120 cm.

E' sconsigliata, nel recupero di edifici esistenti la realizzazione di nuove scale esterne, comunque non ammesse se non in armonia con il contesto.

e. Superfetazioni ed elementi incongrui

Particolare attenzione andrà posta nella eliminazione degli elementi incongrui e squalificanti che si sono stratificati sull'edificio. Partendo dal presupposto che un edificio vive di continue trasformazioni nel tempo, modifiche, adeguamenti, ristrutturazioni, sopraelevazioni, e che risulta oggi complesso riportare gli edifici al loro stato originario, per superfetazioni ed elementi incongrui si intendono quelle modifiche riconoscibili che mal si armonizzano con il disegno, i materiali, i colori, la struttura e la



composizione dell'edificio o del complesso di edifici (ad esempio: serramenti, aggetti, verande, forma e proporzioni delle aperture, materiali e rivestimenti, pavimentazioni, ecc.).

f. Accostamento ad edifici esistenti

Se gli edifici limitrofi non sono posti sulla stessa linea devono essere cercate delle soluzioni di raccordo, ad esempio prevedendo una inclinazione o uno slittamento della pianta o la realizzazione di un dente che può essere proficuamente utilizzato per sottolineare ingressi e passaggi pedonali o carrabili. In ogni caso devono essere evitate soluzioni nelle quali parte o tutta la testa di uno dei due edifici rimane cieca (fig. 5).

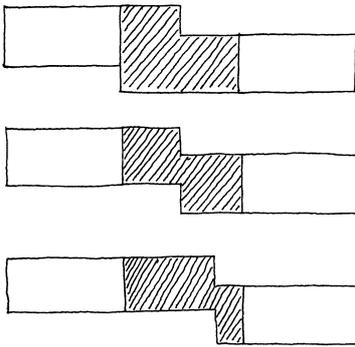


fig. 5



2. Trattamento delle facciate

a. Rivestimenti

Le facciate devono essere finite con intonaco, tranne quando il tipo di costruzione e il carattere architettonico degli edifici richiedano l'impiego anche di altri materiali quali, ad esempio, il mattone a vista.

I rivestimenti plastici così detti a "frattazzo" o a "buccia d'arancio", il cemento a vista, le tessere vetrose e i materiali ceramici, in clinker o similari non sono consentiti.

Qualora vengano realizzati interventi edilizi riguardanti la facciata esterna degli edifici (tracciatura di impianti, modifica di aperture, ecc..) occorre provvedere alla sistemazione esterna delle facciate e alla relativa tinteggiatura della porzione di pertinenza nel rispetto delle indicazioni sopraddette.

b. Colori

Le tinteggiature devono essere comprese entro la gamma delle terre chiare ovvero del giallo tenue e del rosa tenue. Il bianco è ammesso solo quando è già il colore prevalente dell'organismo edilizio ed urbanistico in cui si situa l'intervento.

Negli interventi di nuova edificazione e di recupero il tipo di rivestimento e la tinteggiatura degli edifici devono raccordarsi a quelli dei corpi di fabbrica limitrofi e comunque nel rispetto delle gamme sopra indicate.

Per gli interventi che riguardano parti di un edificio o di un organismo edilizio complesso (corte urbana, rurale, palazzo, ecc...) la scelta dei materiali e delle tinteggiature deve di massima rispettare la continuità con i corpi di fabbrica e le porzioni confinanti, quando esse risultano consoni a quelli stabili. E' possibile discostarsi da tali indicazioni presentando un progetto di coordinamento dei colori esteso all'intero ambito, o alla porzione affacciata sul medesimo spazio aperto.

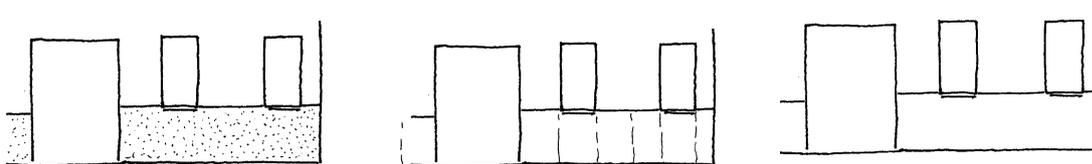
Negli edifici di particolare pregio architettonico preordinati a conservazione edilizia integrale devono essere ripristinati i colori originali.

c. Elementi decorativi e di finitura

Le soglie e i davanzali delle aperture devono essere preferibilmente realizzate in pietra grigia tipo beola, serizzo o granito grigio o pietra serena o ceppo noce dell'Adda, non lucidate.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono preferibilmente essere non superiori a cm 110 e, in ogni caso, devono adeguarsi alle altezze delle preesistenze e delle aperture al piano terreno; si consiglia l'impiego di lastre regolari in pietra non levigata con esclusione del tipo ad "opus incertum" e/o l'inserimento di pietre isolate nell'intonaco (fig. 6).

Le decorazioni, gli ornati, le "madonne votive", i portali in pietra, le decorazioni parietali, iscrizioni con datazioni e gli altri elementi di pregio o che testimoniano la storia della comunità devono essere preservati e protetti, e quando deteriorati devono essere attentamente restaurati e valorizzati contestualmente all'intervento edilizio.



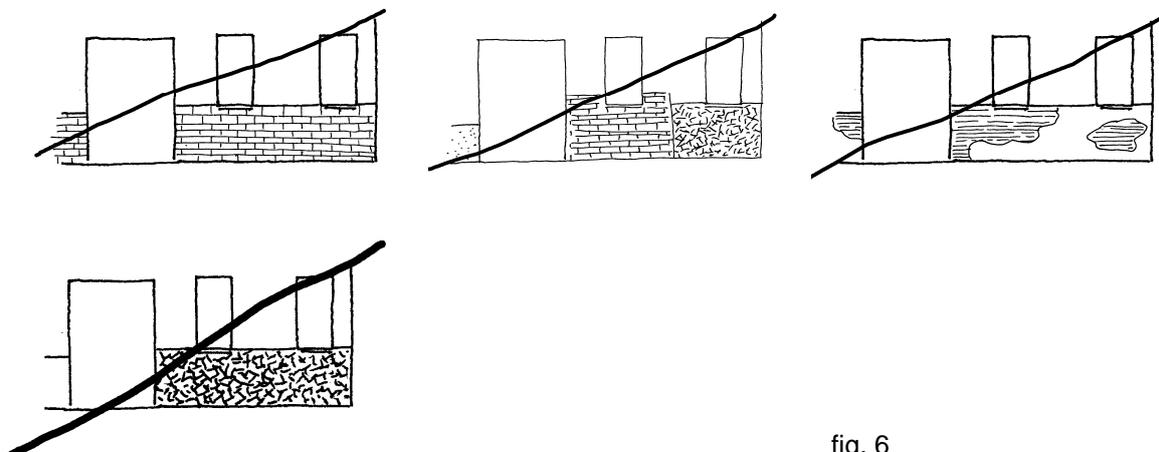


fig. 6

d. Serramenti

I serramenti esterni devono essere di tipo tradizionale, in legno al naturale o verniciato, preferibilmente in marrone, verde, grigio o bianco, o in altri materiali purché verniciati nei medesimi colori. Non sono considerati congrui serramenti in pvc o in alluminio anodizzato, bronzato o metallici non tinti. Gli infissi dovranno essere arretrati rispetto il filo della facciata, anche nel caso di inserimento di doppi serramenti. Sono preferibili serramenti a doppio battente.

Sono consigliate persiane in legno o alluminio tinto, purché siano di disegno tradizionale, come per esempio le persiane a listelli o le gelosie piene; non è considerato congruo l'impiego degli avvolgibili (fig. 7), fatta eccezione per le situazioni in cui tale utilizzo derivi dalla configurazione originaria. Per i serramenti esterni dipinti, è suggerito l'utilizzo di colori scuri sulle tonalità del verde, del marrone e del grigio e comunque colori tenui che si accordino al colore della facciata.

Le vetrine dei negozi devono essere realizzate con serramenti metallici verniciati o elettro-colorati, l'eventuale protezione dovrà avvenire tramite serrande metalliche preferibilmente non cieche.

Per le finestre che al piano terra si affacciano su luoghi di pubblico transito è indicato l'uso di chiusure a pacchetto, di quelle rientranti nell'intercapedine del muro, o scorrevoli, o di altre soluzioni che non ostacolino il transito dei pedoni e dei veicoli. In questi casi l'utilizzo di riloghe sporgenti è sconsigliato ed è comunque subordinato all'impiego di binari a vista di dimensioni ridotte (fig. 8).

I portoni e le porte di ingresso pedonale sia sulla pubblica via che negli ambiti interni dovranno essere realizzati in legno, con un disegno semplice ed in armonia con le forme tradizionali. Sono consigliate soluzioni a doghe orizzontali o a riquadri (fig. 9).

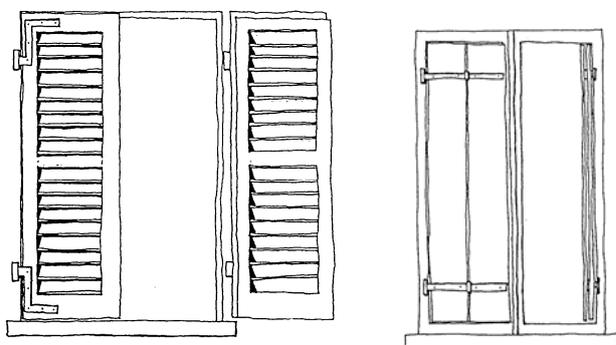


fig. 7

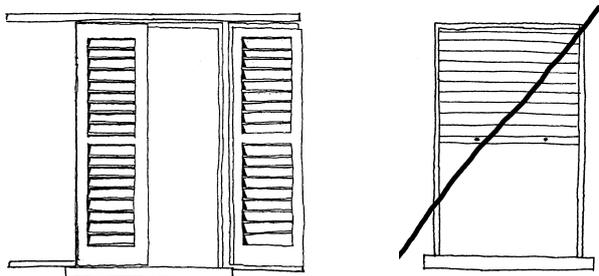


fig. 8

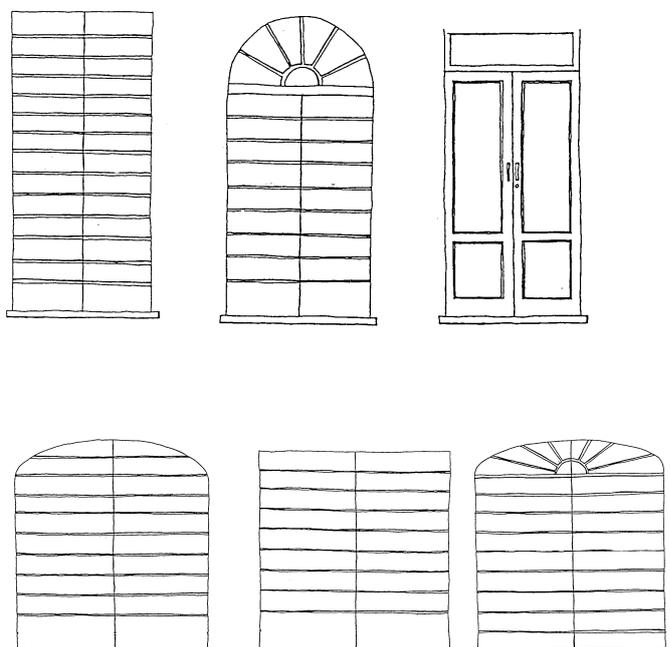


fig. 9

e. Balconi, ballatoi, elementi aggettanti e scale

Fatto salvo il mantenimento dei manufatti esistenti e nel rispetto comunque delle prescrizioni in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, i balconi, se preesistenti, possono essere modificati, ma possono avere una sporgenza massima di 120 cm e devono avere una altezza rispetto al piano della strada superiore ai 4 m. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che prevedono il rifacimento o il consolidamento degli aggetti originariamente in pietra, sia le solette che i sostegni devono essere realizzati in pietra (tipo serizzo, granito o beola o pietra serena). I ballatoi preesistenti devono essere conservati nel materiale originario; se realizzati in legno devono essere mantenuti ed adeguatamente sistemati.

Laddove esistono, devono essere conservate ed adeguatamente sistemate le scale esterne tradizionali di accesso ai piani superiori. Tali elementi, in particolare quando sono realizzati in legno o in pietra, ovvero presentano pavimentazioni del piano terreno in acciottolato o in lastre di pietra, devono essere mantenuti e riqualificati usando i medesimi materiali.



f. Inferiate e balaustre

Le inferiate e i parapetti devono essere realizzati in ferro naturale o verniciato in colori scuri. Il disegno dovrà essere il più possibile semplice e lineare -ad esempio una sequenza di aste verticali sottili, unite da un corrimano piatto (fig. 10)-. Nel caso di ballatoi che servono più unità edilizie il trattamento dei parapetti dovrà essere coordinato nelle altezze e nella decorazione. Qualora si renda necessario innalzare l'altezza dei parapetti per adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza, è consigliata la giunzione di un ulteriore paramano piuttosto che la sostituzione.

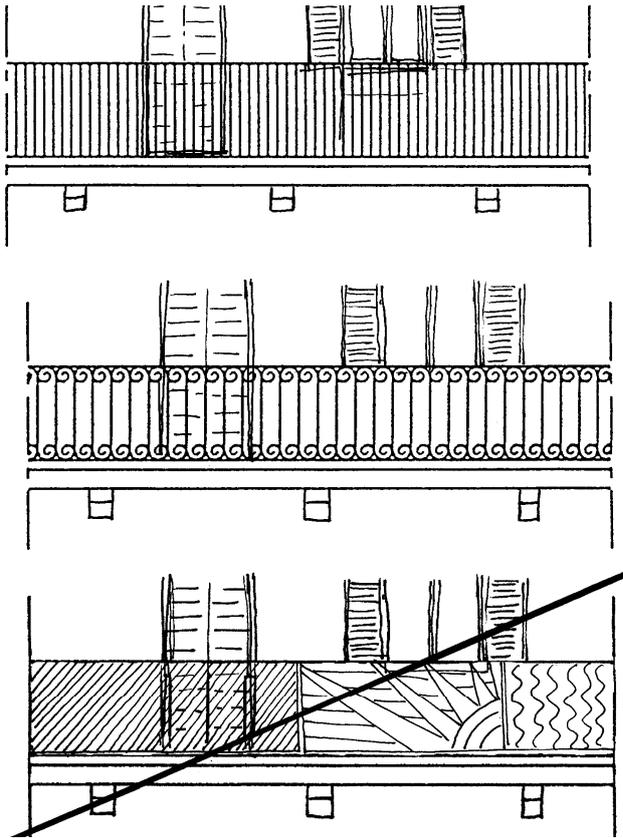


fig. 10



3. Trattamento delle coperture

a. Rivestimenti

Le coperture devono essere realizzate con coppi o altre tegole in cotto, salvo diversa configurazione originaria (ad esempio lastre in ardesia ecc..) e devono essere realizzate in modo tale da garantire una adeguata coibentazione ai locali sottostanti.

E' consigliabile nella copertura degli edifici di maggior pregio architettonico, ed in particolare per gli edifici di carattere rurale, l'utilizzo di coppi anticati o di recupero, salvo diversa configurazione originaria dell'edificio.

Nel caso di corpi di fabbrica con proprietà frazionata dovrà essere garantita la massima continuità nel trattamento delle coperture. La struttura e le orditure delle coperture dovranno essere realizzate in legno.

Non sono considerati coerenti, per le coperture, materiali cementizi, tegole o onduline, plastici o metallici eccetto le coperture in rame per corpi accessori (box, tettoie ecc..) o limitate porzioni di copertura.

b. Aperture

Sono ammesse le interruzioni della falda per la realizzazione di piccole aperture e terrazze quando non alterano l'inclinazione della medesima, sono arretrate rispetto al profilo dell'edificio, sono di dimensioni contenute.

Sono consentiti i lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, le finestre in falda (tipo "Velux") e gli abbaini quando non superano l'altezza di 1,5 m e 1,5 m di larghezza (fig. 11). Non è ammessa la realizzazione di abbaini nel recupero dei fienili e dei corpi accessori agricoli. Non è ammessa la realizzazione di abbaini in sequenza ravvicinata o adiacenti fra loro (fig. 12). Gli abbaini dovranno essere realizzati secondo le forme tradizionali ed avere coperture a doppia falda realizzate con i medesimi materiali delle coperture (fig. 13).

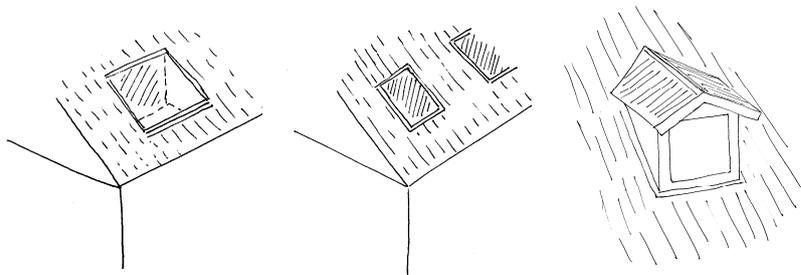


fig. 11

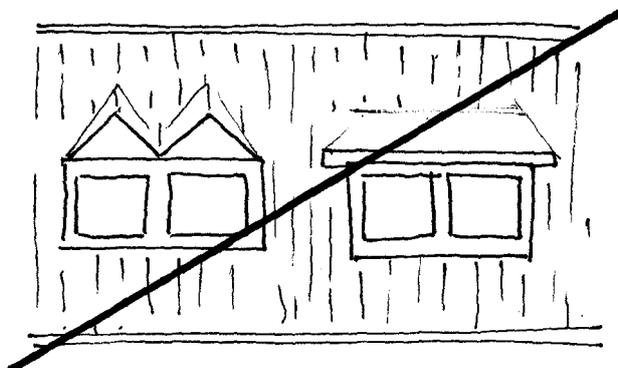


fig. 12

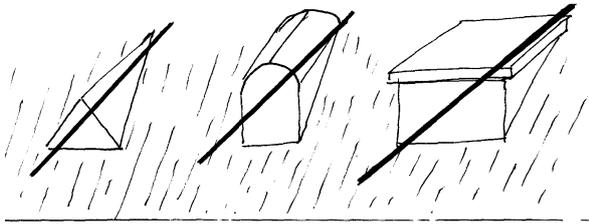


fig. 13

c. Inclinazioni, sporgenze, profili ed allineamenti

I tetti e le coperture degli edifici di nuova costruzione e di quelli interessati da lavori di recupero devono adeguarsi alla sporgenza, all'inclinazione e al filo della gronda delle coperture degli edifici direttamente confinanti. Qualora non sussista continuità con le preesistenze, o queste non possano essere prese come riferimento perché hanno una altezza decisamente differente, l'inclinazione delle falde dei tetti deve essere compresa fra il 30% e il 40%.

Le coperture devono essere a falda e deve essere garantita la loro continuità sostanziale, non sono cioè permessi i tetti piani e quelli con falde a profilo spezzato (fig. 14).

Fatto salvo il mantenimento dell'esistente e l'adeguamento alle soluzioni adottate dagli edifici già esistenti confinanti, le gronde devono avere una sporgenza massima di 90 cm verso la pubblica via.

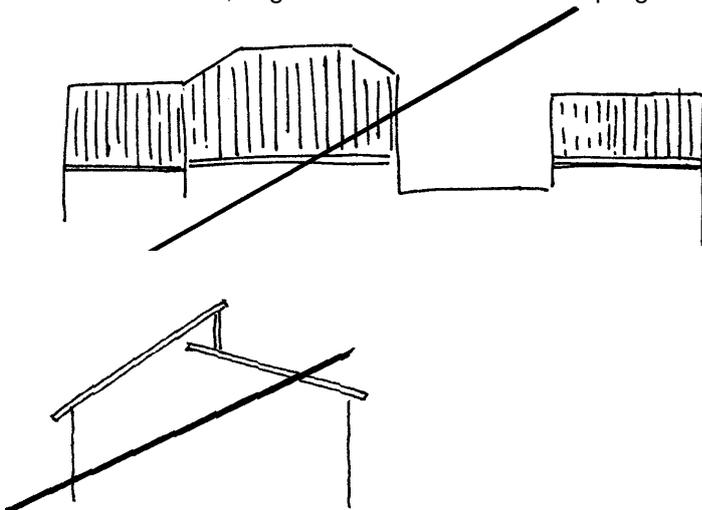


fig. 14

d. Linee di gronda

E' raccomandato l'allineamento delle linee di gronda a quelle degli edifici confinanti, se questi rispettano le indicazioni contenute nella presente guida. L'allineamento delle linee di gronda è indicato anche nei casi di proprietà frazionata nel medesimo corpo di fabbrica.

e. Canali di gronda e pluviali

Per edifici fronteggianti strade o spazi pubblici aperti alla circolazione, i pluviali devono essere incassati per una altezza minima di 2,20 metri dal piano di spicco della facciata rispetto al marciapiede esistente e di 2,40 metri dalla quota strada in assenza di marciapiede. Al di sotto di tale quota i pluviali possono essere esterni se realizzati in ghisa o rame, quando non creano ostacoli alla circolazione pedonale e veicolare.

I canali di gronda, i pluviali, e le opere di finitura delle coperture devono essere preferibilmente realizzate in rame.



f. Comignoli

I camini e i loro rivestimenti devono essere realizzati in forme tradizionali e preferibilmente in mattoni pieni o in laterizio intonacato. Non è congruo l'impiego del cemento, ed è sconsigliato l'utilizzo di comignoli in materiali metallici. Ferme restando le disposizioni prescritte dai Regolamenti vigenti e dalle normative ASL o tecniche di settore, la posizione dei camini e degli sfiati deve essere il più possibile vicina al colmo del tetto allo scopo di contenerne l'impatto visivo.



4. Trattamento dello spazio aperto privato e della pubblica via

a. Materiali delle pavimentazioni

Se originaria, la pavimentazione dei cortili esistenti deve essere mantenuta ed adeguatamente sistemata. I materiali consigliati sono l'acciottolato, la ghiaia, l'erba e i materiali lapidei, mentre è considerato improprio l'impiego del cemento, degli asfalti, degli auto-bloccanti e di tutti i materiali che non garantiscono il naturale drenaggio delle acque.

I lavori di sistemazione delle pavimentazioni devono preferibilmente essere estesi all'intera superficie delle corti, dei vicoli o percorsi interni all'isolato, e qualora ciò non fosse possibile in sede di presentazione del progetto, per il conseguimento del relativo titolo abilitativo edilizio, deve essere indicato, seppur in modo non vincolante, cosa può essere realizzato nelle parti che non sono oggetto di intervento, al fine di permettere una valutazione globale e contestualizzata delle soluzioni proposte. Nella definizione dei materiali e dei disegni delle pavimentazioni degli spazi aperti deve essere rispettato il principio della continuità e della armonia con il contesto.

b. Permeabilità del suolo

Fatta eccezione per le aree interessate dalla presenza di autorimesse interrato, le pavimentazioni delle aree cortilizie dovranno presentare alti livelli di permeabilità per minimizzare i problemi di deflusso delle acque piovane, attraverso l'uso di materiali permeabili lapidei, quali acciottolato, ghiaia, porfidi o graniti, o tappeti erbosi nelle parti a giardino.

c. Parcheggi e box di superficie e interrati

Gli edifici destinati al ricovero delle autovetture e quelli di servizio alla residenza (porticati, depositi, tettoie, ecc..) all'interno delle corti devono essere accorpati agli edifici perimetrali e vanno comunque posizionati lungo il perimetro, con il lato più lungo parallelo all'edificio o al lato della corte al quale sono più prossimi, in modo da non compromettere e lasciare il più possibile sgombra la parte centrale della corte (fig. 15).

È consigliato l'accesso a box interrati attraverso pedane mobili inserite all'interno del corpo di fabbrica. Per evitare di compromettere la fruibilità, l'unitarietà e il disegno degli spazi cortilizi eventuali rampe per l'accesso a parcheggi sotterranei dovranno essere disposte su un lato della corte e non centralmente (fig. 16).

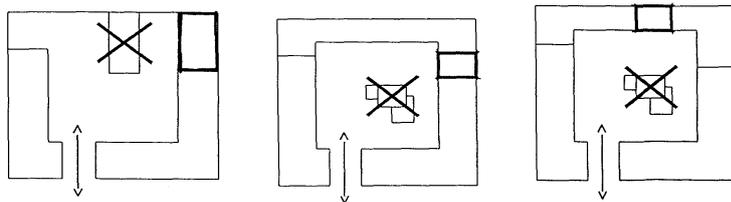


fig. 15

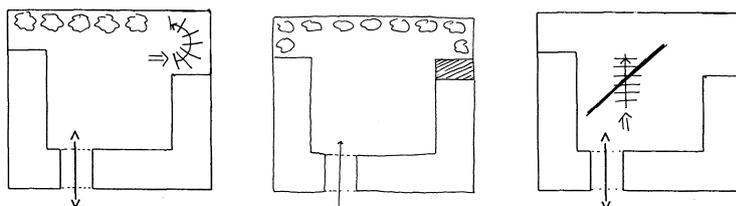


fig. 16



d. Vegetazione

E' auspicata la realizzazione di piccoli giardini e aree verdi interne agli isolati e agli ambiti cortilizi. In particolare qualora vi sia la presenza di muri ciechi o altri elementi dequalificanti è consigliata la realizzazione di piccole aree verdi in adiacenza e loro schermatura con elementi verdi (alberi e/o rampicanti). La piantumazione di tali aree dovrà prevedere esclusivamente essenze autoctone o naturalizzate (fig. 17). E' consigliato il trattamento dei muri di recinzione di altezza superiore ai due metri, con vegetazione rampicante.

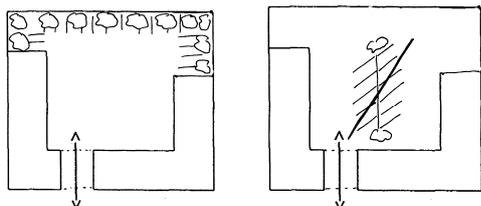


fig. 17

e. Recinzioni

Nei cortili è possibile ricavare giardini, orti e altre pertinenze di uso privato qualora siano garantiti i diritti di terzi, quando non ostacolano l'accessibilità pubblica e quando sono delimitati utilizzando recinzioni arboree, se necessario sorrette da una rete metallica, con una altezza non superiore a 120 cm. In ogni cortile le eventuali recinzioni devono avere forma e materiali simili.

f. Androni e passi carrai

Le porte ed i portoni degli accessi carrai e pedonali dovranno essere realizzati in legno o ferro, è da evitare l'impiego di altri materiali non tradizionali quali l'alluminio, l'acciaio inox, i metalli plastificati, il vetro rigato.

Le rampe e i gradini necessari per raccordare il piano stradale con il piano di calpestio devono essere realizzati all'interno degli edifici.

La possibilità di realizzare nuovi ingressi pedonali o carrai e/o di allargare quelli esistenti allo scopo di permettere l'accesso delle autovetture è sempre possibile, tranne negli edifici monumentali e in quelli classificati come di particolare pregio e vincolati alla conservazione edilizia integrale, e quando non in armonia con il disegno delle facciate. A tale scopo il passo carraio deve mantenere l'allineamento con l'interasse delle bucaure sovrastanti o deve essere collocato simmetricamente alle finestre contigue ma adeguatamente distanziato da esse; se queste soluzioni non fossero possibili deve essere almeno allineato rispetto al loro margine destro o sinistro.

g. Accessibilità

Deve essere promosso il massimo livello di accessibilità diurno delle corti, dei vicoli e dei sistemi di percorsi pedonali all'interno degli isolati, al fine di garantire un sistema di percorsi alternativi a quelli carrabili, protetti e sicuri.



5. Elementi di complemento dello spazio aperto privato e della pubblica via

a. Insegne

Le insegne orizzontali non devono sporgere dal filo della parete oltre i 20 cm, vanno collocate nel sovra-luce e devono essere illuminate dall'interno.

Sono considerate incongrue le insegne a luce intermittente, o comunque insegne che possono recare danno a terzi o inquinamento luminoso.

Sono da evitare insegne di grandi dimensioni, estese a più di una luce, o comunque non in armonia con il contesto (fig. 18).

Non sono ammesse soluzioni quali tendoni-insegna retroilluminati (fig. 19).

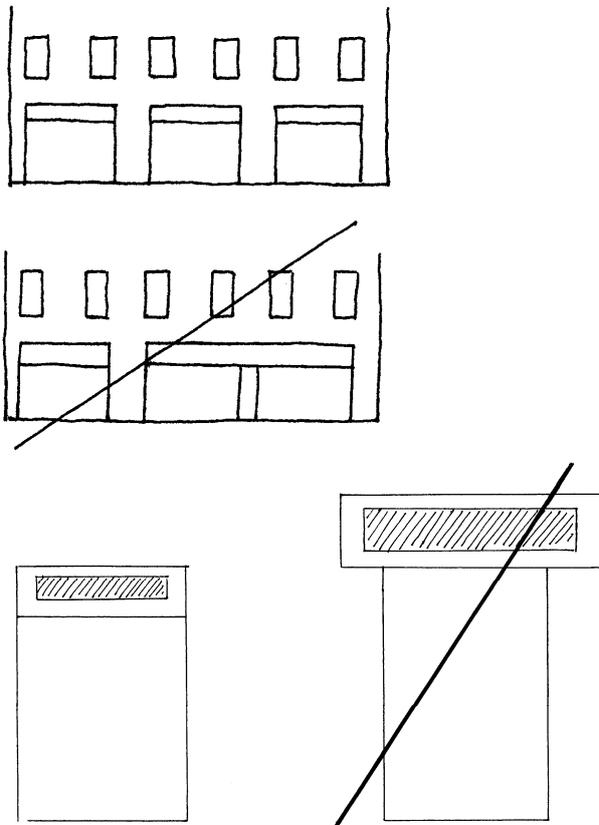


fig. 18

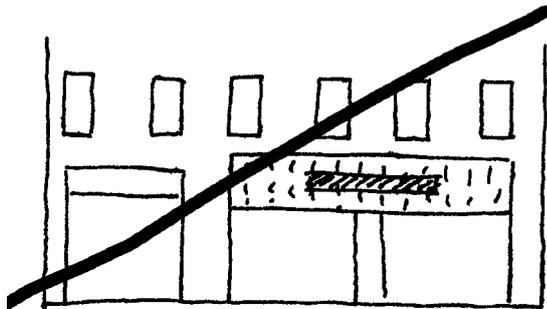


fig. 19



b. Illuminazione

L'illuminazione della pubblica via e degli ambiti aperti privati dovrà rispondere al criterio di massima integrazione nel contesto, con punti luce di forme e materiali tradizionali, discreti nella forma e nelle dimensioni e con fascio luminoso rivolto verso il basso.

c. Tendoni e tettoie

Sono ammessi tendoni, per la copertura parziale con strutture temporanee di terrazze o spazi privati ai piani terreni qualora siano in armonia con il contesto e di limitate dimensioni.

d. Antenne televisive, satellitari e radio

Qualsiasi tipo di antenna deve essere installata sul tetto e pertanto non ne è ammessa l'installazione su balconi, logge, ballatoi o finestre e sui muri perimetrali degli edifici o della proprietà.

Fermo restando quanto specificato dalla normativa vigente in materia, le antenne satellitari e quelle per la ricezione dei segnali radio e televisivi non devono sporgere più di due metri dal colmo del tetto, devono essere poco visibili dalla pubblica via e il più possibile mascherate.

e. Cartelli pubblicitari

Forme e dimensioni dei cartelli pubblicitari all'interno del centro storico dovranno rispondere ai criteri di massima integrazione possibile con il contesto e non ostacolare la vista degli edifici di pregio, dei giardini storici e comunque degli elementi di pregio architettonico o ambientale.



ALLEGATO B - INDIRIZZI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI MATRICE STORICA RURALE: RUSTICI AGRICOLI

La finalità delle indicazioni progettuali di questo allegato si possono in sintesi riassumere in due concetti fondamentali: da un lato incentivare il recupero dei manufatti rurali, dando una seppur parziale risposta alle nuove esigenze abitative e di valorizzazione paesaggistica; dall'altro quello di indirizzare la trasformazione edilizia verso il mantenimento dei caratteri storici, architettonici, estetici e ambientali dei rustici agricoli attraverso precise indicazioni per un recupero rispettoso e coerente delle strutture, dei materiali, delle partizioni architettoniche originarie.

Per motivate esigenze di ordine tecnologico, di ricomposizione tipologica degli edifici e di compatibilità morfologica dell'impianto urbanistico, sono comunque ammesse soluzioni alternative a quelle esplicitate, purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo di rispetto e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche, formali, storico-artistiche e culturali dei centri storici.

Mantenimento delle strutture e valorizzazione degli elementi qualificanti

La finalità principale è il mantenimento delle caratteristiche esteriori qualificanti dell'edificio. La struttura portante dei corpi di fabbrica deve essere mantenuta nella sua integrità, fatto salvo per le porzioni deteriorate (solai, travi porzioni di murature portanti, pilastri) che devono essere ricostruite utilizzando i medesimi materiali e tecniche costruttive

E' possibile demolire e ricostruire murature non portanti qualora siano ammalorate (infiltrazioni nelle murature a sacco, sfogliamento delle murature miste, sfarinamento del laterizio). Tali murature non possono essere demolite qualora presentino elementi decorativi di pregio, archi, iscrizioni, raffigurazioni sacre ecc...

Le murature traforate devono essere mantenute nella loro integrità, possono essere tamponate dall'interno con pannelli prefiniti o vetrate, vi si possono praticare aperture solo se necessarie a soddisfare i requisiti igienico-sanitari di legge ed in caso di comprovata assenza di valide soluzioni alternative. Eventuali nuove aperture devono avere dimensione e proporzioni uguali alle aperture al piano terreno, ed essere ad esse allineate verticalmente, o essere comunque di piccole dimensioni e di proporzioni verticali.

Non è ammessa la realizzazione di corpi scala ed elementi di distribuzione esterni (ballatoi).

Devono essere conservati nella loro integrità compositiva e materica e quindi mantenuti a vista i mattoni dei pilastri portanti prospicienti gli spazi aperti, previa esecuzione di trattamenti protettivi; al fine di evidenziare maggiormente tali strutture è opportuno asportare l'eventuale intonaco ad eccezione delle porzioni che presentino decorazioni o iscrizioni.

Il trattamento delle nuove tamponature

Le nuove tamponature devono essere eseguite a partire dal filo interno della struttura portante arretrate di almeno quindici centimetri rispetto all'allineamento esterno dei pilastri in mattoni, in modo da non mascherare la struttura portante e la partitura delle facciate.

Le nuove tamponature possono essere realizzate in muratura intonacata, in muratura traforata, in vetro o in altri materiali (ad esempio rivestimenti in legno, rame o altri materiali metallici) purché ben si armonizzino con il contesto e con i materiali della costruzione.

Le tamponature possono essere ulteriormente arretrate al fine di creare logge coperte.

Il trattamento delle coperture

È consigliabile che siano mantenute le strutture lignee preesistenti (portanti delle coperture, travi principali e secondarie), e che gli elementi ammalorati vengano sostituiti con travi di uguale materiale e sezione.



In caso di integrale sostituzione del manto di copertura è preferibile l'utilizzo di coppi o portoghesi in cotto, di gronde, pluviali e scossaline in rame. Sulle coperture sono ammesse aperture in falda, vetrate in falda, terrazzi in falda; sono invece da evitare la realizzazione di monachine, le modifiche attraverso sopralzi parziali ovvero le variazioni parziali della pendenza delle falde, di altane o di qualsiasi elemento che modifichi la linearità delle coperture.

Colori e finiture

I colori più adatti al trattamento delle murature e delle nuove tamponature sono quelli dai toni chiari, per meglio far risaltare il contrasto con le strutture portanti e le tamponature traforate in laterizio. Sono preferibili in particolare i toni dal giallo all'ocra, radicati nella tradizione locale; sono da evitare colori puri e troppo intensi, arancio, rosso e i colori scuri, marroni, grigi, blu ecc..

Non sono ammessi trattamenti delle murature e delle nuove tamponature con materiali ceramici, clinker o similari.

Le finiture devono essere in armonia con i colori di facciata: è preferibile utilizzare serramenti e persiane in legno, possibilmente rifiniti nelle tonalità tradizionali del marrone, del verde o del grigio.

E' da evitare l'impiego di infissi in alluminio anodizzato o in pvc e di avvolgibili oscuranti.

E' consigliato che i parapetti e le inferriate abbiano un disegno semplice e lineare.

Trattamento delle aperture

Le nuove aperture devono avere forma e dimensione in armonia con quelle esistenti: devono essere di proporzioni verticali, o estese a tutta la luce libera fra due elementi portanti. E' ammesso l'ampliamento di aperture esistenti e la trasformazione di porte in finestre e viceversa qualora siano coerenti con il disegno generale dell'edificio.

Coordinamento degli interventi edilizi

Al fine di coordinare gli interventi edilizi è consigliata la redazione di un progetto unitario, esteso all'intero edificio, di riferimento per le singole unità edilizie.