



# Comune di Bregnano

## Provincia di Como

il Sindaco:  
DADDI ELENA

Segretario:  
DOTT. ANDREA FIORELLA  
resp. ufficio urbanistica - edilizia privata  
GEOM. ENRICO CALEFFI

# Piano di Governo del Territorio

ai sensi L.R. 12/2005 s.m.i.

## Variante generale al Piano di Governo del Territorio

Adozione:

Approvazione:

Pubblicazione sul BURL:

### DdP-PdR-PdS

## DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Ottobre 2023



**TP4 ASSOCIATI**  
STUDIO PROGETTAZIONE

GRUPPO DI LAVORO:

Barbara Laria  
architetto

Roberto Laria  
ingegnere

Giorgio Motta  
architetto

dott.pt Massimo Rossati  
dott.pt Mauro Bini  
Dott.Geol. Samuele Azzan  
Arch. Elisa Gaffuri

VIA CARCANO 14- CANTU'-COMO-031.70.12.50 [tp4associati@pec.it](mailto:tp4associati@pec.it) [www.tp4associati.com](http://www.tp4associati.com) [tp4progetti@tp4associati.com](mailto:tp4progetti@tp4associati.com)

## Sommario

<b>PARTE 1 - Normativa di carattere generale .....</b>	<b>4</b>
NG.1 Riferimenti legislativi .....	4
NG.2 Ambito di applicazione .....	4
NG.3 Finalità e obiettivi del Piano di governo del territorio.....	4
NG.4 Facoltà di deroga .....	5
NG.5 Prevalenza.....	6
NG.6 Programmazione negoziata come metodo ordinario di governo del territorio .....	6
NG.7 Strumenti di programmazione negoziata: il titolo edilizio convenzionato; il Programma integrato d'intervento e gli altri strumenti di programmazione negoziata previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente. ....	6
NG.8 Attuazione del PGT .....	7
NG.9 Destinazioni d'uso.....	8
NG.10 Parcheggi.....	10
NG.11 Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi .....	12
NG.12 Indirizzi e norme di carattere paesaggistico .....	16
NG.13 Sottotetti e Seminterrati.....	19
NG.14 Aree ed edifici in contrasto col Pgt.....	19
NG.15 Norme transitorie .....	20
NG.16 Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie .....	20
<b>PARTE 2 - Disciplina del Documento di Piano .....</b>	<b>21</b>
DP.1 Finalità ed elaborati del Documento di piano .....	21
DP.2 Obiettivi quantitativi di sviluppo del Piano di governo del territorio.....	22
<b>PARTE 2.1 - Disciplina della città in trasformazione .....</b>	<b>23</b>
DP.3 Individuazione degli ambiti di trasformazione "AT" e degli ambiti di rigenerazione urbana "ARU" 23	
DP.4 Parametri dei servizi negli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana.....	24
DP.5 Ambiti di piani attuativi approvati e convenzionati.....	24
DP.6 Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile.....	24
<b>PARTE 3 - Disciplina del Piano dei servizi.....</b>	<b>25</b>
PS.1 Finalità ed elaborati del Piano dei Servizi .....	25
PS.2 Definizione di servizio pubblico e d'interesse pubblico e generale.....	26
PS.3 Modifica destinazioni specifiche.....	27
PS.4 Attuazione del Piano dei Servizi.....	28
PS.5 Censimento dei servizi pubblici e di uso pubblico e generale .....	28
PS.6 Dotazioni minime di servizi.....	28

PS.7	Individuazione dei servizi.....	30
PS.8	Parametri urbanistico edilizi per la realizzazione dei servizi .....	31
PS.9	Ambiti destinati ad attrezzature per la mobilità.....	33
PS.10	Perequazione e compensazione negli ambiti destinati a servizi .....	34
<b>PARTE 4</b>	<b>– Disposizioni attuative del Piano delle Regole .....</b>	<b>35</b>
PR.1	Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole .....	35
PR.2	Ambiti di impianto storico - NAF .....	36
PR.3	Ambiti residenziali consolidati - R.....	39
PR.4	Ambiti residenziali consolidati a permesso di costruire convenzionato – PCC-n° .....	41
PR.5	Ambiti residenziali consolidati con elevata incidenza di verde - Rv .....	43
PR.6	Ambiti consolidati per le attività economiche.....	45
PR.7	Ambiti di piani attuativi approvati e convenzionati.....	47
<b>Parte 4.1</b>	<b>- Rete ecologica comunale e ambiti agricoli .....</b>	<b>47</b>
PR.8	Ambiti agricoli AG .....	47
PR.9	PLIS della Valle del Lura .....	50
PR.10	Ambiti a verde di salvaguardia.....	51
<b>Parte 4.2</b>	<b>- Tutela e riqualificazione ambientale - elementi guida .....</b>	<b>52</b>
PR.11	Norme di tutela ambientale .....	52
PR.12	Fasce di rispetto e vincoli.....	54
PR.13	Aree a rischio di rinvenimento archeologico .....	56
<b>Parte 4.3</b>	<b>- Norme e criteri per gli insediamenti commerciali .....</b>	<b>58</b>
PR.14	Norme e criteri per gli insediamenti commerciali .....	58
PR.15	Procedure e criteri per il rilascio di medie strutture di vendita .....	64
PR.16	Ambiti per impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva .....	69
<b>PARTE 5</b>	<b>- Disposizioni derivate da strumenti e normative di valenza sovracomunale.....</b>	<b>74</b>
PR.17	Norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale .....	74
PR.18	Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como ....	74
<b>PARTE 6</b>	<b>– Disciplina della fattibilità geologica .....</b>	<b>74</b>
GL.1	Norme geologiche di Piano.....	74
<b>1.</b>	<b>Normativa d’uso derivante dalla fattibilità geologica .....</b>	<b>74</b>
<b>1.1</b>	<b>CLASSE 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI .....</b>	<b>75</b>
<b>1.2</b>	<b>CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI .....</b>	<b>76</b>
<b>1.2.1</b>	<b>Sottoclasse 3A .....</b>	<b>78</b>
<b>1.2.2</b>	<b>Sottoclasse 3B .....</b>	<b>78</b>
<b>1.2.3</b>	<b>Sottoclasse 3C.....</b>	<b>78</b>
<b>1.4</b>	<b>CLASSE 4 – FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI .....</b>	<b>79</b>

---

GL.2	Normativa d'uso derivante dai vincoli geologici.....	80
<b>2.1</b>	<b>AREE RICADENTI IN ZONE DI TUTELA ASSOLUTA O RISPETTO DI POZZI CAPTATI A USO IDROPOTABILE.....</b>	<b>80</b>
<b>2.2</b>	<b>AREE RICADENTI IN ZONA A VINCOLO PGRA .....</b>	<b>81</b>
<b>2.3</b>	<b>AREE RICADENTI IN FASCE DI RISPETTO IDRAULICO .....</b>	<b>83</b>
GL.3	Normativa d'uso derivante dalla componente sismica del PGT .....	83

## **PARTE 1 - Normativa di carattere generale**

### ***NG.1 Riferimenti legislativi***

---

**1.1.** Le presenti Disposizioni attuative regolano il governo del territorio nel comune di Bregnano in applicazione e nel rispetto dei principi fondamentali dettati dall'ordinamento comunitario, statale e regionale nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio comunale.

**1.2.** In conformità ai principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti NTA, alle disposizioni statali e regionali vigenti e alla regolamentazione comunale in materia edilizia in quanto compatibile.

### ***NG.2 Ambito di applicazione***

---

**2.1.** Il Piano di governo del territorio identifica e disciplina l'assetto dell'intero territorio del Comune di Bregnano e risulta articolato nei seguenti atti:

- 1) Documento di piano;
- 2) Piano dei servizi;
- 3) Piano delle regole;

Tutte le opere edilizie e le trasformazioni urbanistiche che, in base alla vigente legislazione, richiedano il rilascio ovvero la formazione di titolo edilizio abilitativo, nonché tutti i mutamenti di destinazione con opere edilizie di adeguamento al nuovo uso devono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

**2.2.** Tutte le opere, trasformazioni o mutamenti richiamati nel precedente c. 2.1., non esplicitamente vietate nelle presenti Disposizioni, devono essere ritenute ammissibili.

### ***NG.3 Finalità e obiettivi del Piano di governo del territorio***

---

**3.1.** In applicazione di quanto disposto dalla Lr. 12/2005 e s.m.i., il Piano di Governo del Territorio persegue i seguenti obiettivi strategici:

- a) il contenimento del consumo di suolo e quindi la salvaguardia del territorio agricolo, privilegiando le azioni e gli interventi di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale, anche mediante un'apposita politica di incentivi volta al recupero dell'esistente;
- b) riesamina le aree di trasformazione urbanistica previste dal previgente Piano di governo del territorio, alla luce della Lr. 31/2014;
- c) la caratterizzazione morfologica, funzionale, qualitativa e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, nonché la qualificazione e la valorizzazione delle aree vocate alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;



- d) la perequazione urbanistica, intesa come proporzionale ed equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri urbanizzativi, infrastrutturali e di potenziamento, anche qualitativo, del sistema dei servizi pubblici e di interesse generale da prevedere a corredo degli interventi urbanistici sul territorio comunale;
- e) la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come minimizzazione ed ottimizzazione del consumo di risorse, nonché come promozione della tutela dell'ambiente e del paesaggio, in uno con la salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- f) la definizione della rete infrastrutturale, per migliorarne la sicurezza e favorire il completamento dei tracciati ciclopedonali esistenti;
- g) il sostegno e potenziamento del sistema commerciale locale di vicinato e media distribuzione escludendo altresì, l'insediamento di grandi strutture di vendita.
- h) adeguamento dell'offerta di servizi alla popolazione residente e gravitante, per il miglioramento della loro qualità di vita anche attraverso il ricorso all'erogazione di servizi sussidiari di attrezzature e beni di interesse comune

### **3.2. Il Piano di Governo del territorio:**

- a) è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.
- b) è strumento a specifica valenza paesaggistica di maggior definizione e dettaglio della disciplina del Piano territoriale paesaggistico regionale;
- c) è redatto sulle risultanze della procedura di Valutazione ambientale strategica - VAS;
- d) identifica, nel Documento di piano, il quadro ricognitivo e gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e riqualificazione del territorio comunale;
- e) esprime, nel Piano dei servizi, la disciplina delle attrezzature comunitarie individuando le aree riservate alle destinazioni pubbliche e regolando le modalità di costituzione delle dotazioni di aree e opere per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale;
- f) individua nel Piano delle regole, gli spazi del tessuto consolidato e quelli non soggetti a trasformazione, regola le destinazioni del suolo e degli edifici, le modalità d'intervento sui comparti non assoggettati a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
- g) attua, nel rispetto dei commi precedenti, gli indirizzi specifici dettati dall'Amministrazione Comunale in materia di pianificazione territoriale.

### ***NG.4 Facoltà di deroga***

---

In considerazione dell'art. 40 della Lr. 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i la deroga alle presenti Disposizioni è consentita esclusivamente per edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico e generale. Sono altresì ammesse le deroghe esplicitamente indicate nelle singole disposizioni d'ambito della presente normativa e quelle previste dalla normativa regionale o nazionale vigente.

## ***NG.5 Prevalenza***

---

**5.1.** Le presenti Disposizioni attuative integrano le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- a) fra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- b) fra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime.

**5.2.** In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del Pgt, prevalgono:

- a) le previsioni contenute nel Piano dei servizi, per il loro carattere di pubblica utilità;
- b) in caso di contrasto tra il Documento di piano e il Piano delle regole, le previsioni contenute in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

## ***NG.6 Programmazione negoziata come metodo ordinario di governo del territorio***

---

Nell'ottica di favorire e implementare le sinergie tra pubblico e privato e la flessibilità gestionale, il presente PGT considera la programmazione negoziata come metodo ordinario di governo del territorio.

## ***NG.7 Strumenti di programmazione negoziata: il titolo edilizio convenzionato; il Programma integrato d'intervento e gli altri strumenti di programmazione negoziata previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.***

---

**7.1.** Gli strumenti attuativi della programmazione negoziata sono principalmente costituiti da:

- a) Titolo edilizio convenzionato (art.28-bis Dpr380/01 s.m.i.– art 14 c.1-bis Lr.12/05 s.m.i.), un atto concertativo del soggetto privato con l'Amministrazione comunale, in cui vengono identificati gli impegni da tradursi in atto pubblico (Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo, preventivamente approvato con Delibera di Giunta comunale, registrati e trascritti a spese dell'operatore), da produrre prima del rilascio o della formazione del titolo edilizio. Nella Convenzione/Atto d'obbligo unilaterale vengono identificati gli impegni dell'interventore oltre agli specifici modi d'intervento derivanti dagli accordi negoziali intercorsi con il Comune laddove nelle successive disposizioni o nella legislazione vigente non venga prescritta una differente modalità attuativa.
- b) Programma Integrato D'intervento PII, disciplinato dal Titolo VI, capo I della L.R.12/05 e s.m.i.;
- c) Strumenti di programmazione negoziata, disciplinati della Lr. 14 marzo 2003, n. 2 e s.m.i ("Programmazione negoziata regionale") o regolamentati, a livello statale, da specifiche norme di settore.

**7.2.** Rappresentano inoltre strumenti collaterali di supporto alla concertazione pubblico/privato la verifica dello stato delle previsioni del Piano dei servizi e, in conformità al principio ex c. 15, art. 9 della Lr. 12/2005 e s.m.i., la determinazione degli eventuali adeguamenti di tale Piano anche in relazione alle sopravvenute esigenze, da individuarsi in sede di approvazione e/o aggiornamento del Bilancio e del Programma triennale delle opere pubbliche.

## **NG.8 Attuazione del PGT**

---

**8.1.** Sulla base della disciplina del Documento di piano, del Piano delle regole e del Piano dei servizi, e laddove ammesso nelle presenti Disposizioni e nella pertinente cartografia di programmazione e/o conformazione dei suoli, il Piano di governo del territorio trova attuazione, in tutto il territorio comunale, mediante gli strumenti di cui al precedente art. 7 nel rispetto delle norme di cui alla Parte II, *“Gestione del territorio”*, Titolo I, *“Disciplina degli interventi sul territorio”*, della Lr. 12/05 e s.m.i.

**8.2.** Il Piano di governo del territorio trova altresì compimento mediante l’attuazione dei Piani Attuativi costituiti da tutti gli strumenti previsti dalla legislazione statale e regionale di cui all’art. 12 della Lr. 12/05 e s.m.i., oltre che da tutti i titoli edilizi abilitativi previsti dalla legislazione vigente.

**8.3.** Ciascun Piano Attuativo dovrà essere esteso ad almeno ogni unità minima di intervento, da definire con l’amministrazione in fase di presentazione del P.A. ed individuata con apposita perimetrazione negli elaborati grafici. Qualora la progettazione non sia estesa all’intera area di trasformazione, è obbligatorio presentare una tavola di insieme che, oltre a definire gli stralci funzionali, garantisca la visione unitaria e l’accessibilità e l’efficienza dei servizi pubblici e di uso pubblico e generale di progetto e l’uniformità di caratteri costruttivi e un inserimento armonico nel contesto circostante.

**8.4.** L’approvazione dei Piani Attuativi è regolata dall’art. 14 della Lr. n.12/2005 e s.m.i. e comporta l’obbligo di dar corso alla stipula di convenzione urbanistica recante i contenuti di cui all’art. 28 della L. 1150/42 e dell’art. 46 della Lr. n.12/2005 e s.m.i., che deve contemplare la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste all’interno dell’Ambito di Trasformazione. Nel caso di mancanza o insufficienza di tali aree, la convenzione ne potrà prevedere la monetizzazione fino al raggiungimento dello standard minimo previsto dalle norme. Il valore della monetizzazione verrà definito sulla base dell’utilità economica che il privato trae dalla mancata cessione delle aree.

**8.5.** Le convenzioni urbanistiche, parte integrante dei PA, disciplinano la contestuale realizzazione degli interventi privati e pubblici con specifico riferimento alla:

- a) cessione gratuita, ovvero all’asservimento ad uso pubblico, delle aree destinate a sedi viarie e a servizi;
- b) cessione gratuita degli ambiti di trasformazione per servizi, nei casi in cui il soggetto privato utilizzi, in applicazione dell’istituto della perequazione urbanistica, la capacità edificatoria attribuita a tali ambiti;
- c) realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ovvero la corresponsione all’Ente degli oneri di urbanizzazione;



d) cessione delle aree a servizi per impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

e) le modalità di attuazione degli interventi durante la validità della Convenzione e dopo la scadenza per i lotti liberi ineditati.

**8.6.** Il Comune, in sede di convenzionamento, può individuare quote di edilizia residenziale - pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata - sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia o sulla base delle apposite previsioni del Piano dei Servizi.

**8.7.** Con riferimento agli interventi per i quali è ammesso il ricorso a titolo edilizio convenzionato, la convenzione dovrà prevedere:

a) gli elementi progettuali ed i termini e le modalità di esecuzione e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste da eseguirsi a carico del concessionario, nonché i termini e le modalità di esecuzione degli interventi privati;

b) le dotazioni di attrezzature pubbliche da cedere gratuitamente al Comune e le eventuali monetizzazioni, nonché le correlate garanzie finanziarie.

### **NG.9 Destinazioni d'uso**

**9.1.** 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; è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende disponibile la destinazione d'uso principale.

**9.2.** Le destinazioni d'uso principali e complementari sono articolate per raggruppamenti funzionali come segue:

<b>Categoria</b>	<b>Destinazione d'uso principale</b>	<b>Specificazione</b>	<b>Destinazione d'uso complementare (FC)</b>
<b>AG</b>	Agricoltura	Attività di coltivazione della terra, salvaguardia, promozione e sviluppo della biodiversità, silvicoltura, allevamento di animali nonché trasformazione e/o commercializzazione di prodotti derivanti dall'utilizzazione agricola del suolo.	Residenza al servizio dell'attività principale. Impianti e attrezzature agrituristiche e di vendita dei prodotti agricoli. (normate da specifica legislazione regionale)

<b>R</b>	Residenza	Residenza permanente libera e convenzionata, residenza sociale, residenza temporanea e turistica, case per studenti e lavoratori, collegi (con eccezione delle strutture assimilate alla funzione ricettiva) e relativi spazi accessori e di servizio, quali sottotetti accessibili, cantine, tavernette, scale e locali comuni. Sono compresi inoltre gli impianti e le attrezzature per il gioco, le attività sportive ed il tempo libero nell'ambito degli spazi pertinenziali privati delle abitazioni	Uffici, studi professionali, agenzie bancarie, attività direzionali, esercizi commerciali di vicinato e MSV, bar, ristoranti, alberghi e attività ricettive, sedi di associazioni, centri per il tempo libero, benessere e sport, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesti, autorimesse pubbliche e private, magazzini e depositi nel limite massimo si SL=150 mq
<b>I - A</b>	Industria	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, compresi i relativi spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale.  Depositi a cielo aperto, destinati allo stazionamento e/o all'esposizione di merci con o senza vendita.	Attività direzionali, commerciali connesse all'attività produttiva, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale nel limite massimo di 150 mq di SL, attività di spaccio aziendale (secondo la disciplina vigente in materia)
<b>AS</b>	Artigianato di servizio	L'artigianato di servizio comprende le attività di tipo artigianale senza connotati produttivi in senso stretto ma di servizio alla casa, alla persona, all'auto ed in genere a tutte le attività urbane.	Attività commerciali e direzionali, connesse all'attività artigianale, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale con un massimo complessivo di SL = 150 mq
<b>C</b>	Commerciale	Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita grandi strutture di vendita; grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali). Pubblici esercizi.  Commercio all'ingrosso.	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale con un massimo complessivo di SL = 150 mq, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connessa
<b>T</b>	Terziario/Ricettivo	Uffici, studi professionali, agenzie bancarie e assicurative, alberghi, motel, ostelli, attrezzature ricettive, residenze collettive, sedi di rappresentanza, servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale con un massimo complessivo di SL = 150 mq, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connesse

<b>S</b>	Servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale	Come definiti nella disciplina del Piano dei servizi	
----------	--	--	--

**9.3.** Su tutto il territorio comunale è esclusa la localizzazione di grandi strutture di vendita, alimentari e non alimentari, fatte salve le sole attività esistenti alla data di adozione del Piano di governo del territorio.

**9.4.** La destinazione d'uso di edifici o di parti di essi (con riferimento anche alle singole unità immobiliari) è contenuta nel più recente titolo abilitativo recante efficacia o nella più recente comunicazione preventiva inoltrata per mutamenti di destinazione d'uso, ai sensi della disciplina regionale vigente; in carenza, vale la destinazione d'uso in atto della quale sia comprovata la legittimità agli atti comunali; in assenza di qualunque atto di legittimazione (edifici antecedenti all'anno 1942 "entrata in vigore del *Piano di Fabbricazione*"), la destinazione è quella riscontrabile dal classamento catastale risultante alla data d'adozione del Piano di governo del territorio. Ai sensi del c. 1 art. 51 della Lr. 12/2005 e s.m.i, le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali, nel rispetto del presente articolo.

**9.5.** È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli edifici sia con che senza opere edilizie, purché risulti conforme alle previsioni del Piano di governo del territorio, alle norme igienico – sanitarie, alla dotazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale prescritta per la nuova destinazione richiesta (da reperirsi mediante atto unilaterale d'obbligo), nonché alle vigenti prescrizioni legislative (artt. da 51 a 54 della Lr. 12/2005 e s.m.i) o degli atti sovraordinati al Piano di governo del territorio.

L'amministrazione, qualora lo ritenga necessario, può chiedere all'operatore uno studio di dettaglio sulla viabilità e sulla sosta, al fine di garantire adeguate modalità d'accesso, fruizione e dotazione di parcheggi.

Al fine di incentivare la dotazione commerciale (unità di vicinato) e artigianale di servizio alla persona (parrucchiere, lavanderie, ecc) che attualmente è molto carente e rappresenta per la popolazione residente in particolare quella anziana una preziosa risorsa, la creazione di nuove unità commerciali di vicinato nei nuclei di antica formazione viene incentivata mediante esonero dal reperimento delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico prevista dalle presenti norme.

**9.6.** Qualora si intenda frazionare un ambito urbanistico edificato o parzialmente edificato per renderlo autonomamente utilizzabile a livello edificatorio o per annetterlo ad un'area adiacente libera o parzialmente libera da edificazioni per incrementarne la capacità edificatoria, dovranno obbligatoriamente essere presentati agli atti comunali, antecedentemente al frazionamento, idonei elaborati grafici e relativi conteggi che dimostrino la corretta verifica dei parametri urbanistici secondo lo specifico ambito del vigente Pgt. (rif. art. 30 D.P.R 380/2001 e s.m.i).

## **NG.10** *Parcheggi*

Gli spazi per parcheggi si distinguono in due categorie: privati e pubblici.

A. Parcheggi privati:

- Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione (demolizione e ricostruzione) in caso di destinazione residenziale gli spazi per il Parcheggio privato e area di manovra devono rispettare la dotazione minima prevista dall'art.41 sexies dalla Legge Urbanistica come modificato dalla L.122/89, e rispettare quanto indicato nella L.R. n. 12/2005 s.m.i. e le seguenti dotazioni minime:

DESTINAZIONE D'USO: PRIVATI:	DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI
Residenziale	1 mq ogni 10 mc con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa
Ricettive, sanitarie, ambulatori medici e strutture sanitarie ad essi assimilabili	1 posto auto ogni 40 mq di SL
Pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, attività direzionali e attività commerciali fino alla sup. massima degli esercizi di vicinato	1 posto auto ogni 25 mq di SL
Attività commerciali oltre gli esercizi di vicinato – MSV	1 posto auto ogni 40 mq di SL
Teatri, cinema, attività sportive e del tempo libero	1 posto auto ogni 10 mq SL
Attività produttive	1 posto auto ogni 150 mq SL

Per la verifica delle dotazioni di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento è il Volume urbanistico ricavato moltiplicando la SL per l'Altezza Urbanistica fissata dal presente articolo ed unicamente ai fini del calcolo dei parcheggi privati nella misura di m. 3. Le suddette quantità devono essere reperite: (a) nell'ambito delle aree interessate dagli interventi da attuare tramite titolo abilitativo semplice o anche esternamente al lotto di appartenenza; (b) negli interventi subordinati a pianificazione attuativa, all'interno della superficie di pertinenza degli edifici o, qualora non fosse possibile, nel sottosuolo delle aree di urbanizzazione asservite all'uso pubblico, purchè non venga pregiudicato l'utilizzo pubblico in superficie.

- La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle seguenti dimensioni minime:
  - se a pettine di m 5 x 2,50;
  - se in linea di m 5,5 x 2,20;
- se a inclinato, m 4,80 x 2,50; In fabbricati con destinazioni plurime la dotazione minima di parcheggi privati dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

#### B. Parcheggi pubblici (art.6 Piano dei servizi)

Negli interventi di nuova costruzione assoggettati a Piano Attuativo o titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo gli spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico da reperire all'interno del comparto d'intervento devono soddisfare le seguenti dotazioni minime distinte per destinazioni d'uso:

<i>DESTINAZIONE D'USO:</i>	<i>DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI PUBBLICI:</i>
<i>Residenziale</i>	<i>parcheggi in misura <math>\geq 5</math> mq/ab (150mc/ab)</i>
<i>Attività commerciali, Terziarie, direzionali e Ricettive</i>	<i>1-negli ambiti storici, 20% della SL (con possibilità di monetizzazione); 2-negli altri ambiti, 50% della SL</i>
<i>Attività commerciali oltre gli esercizi di vicinato e per la quota eccedente</i>	<i>50% della SL da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico.</i>
<i>Attività produttive</i>	<i>Parcheggi pubblici <math>\geq 10\%</math> della SL</i>

## **NG.11** *Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi*

Ai fini dell'applicazione del principio di non duplicazione delle disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, per quanto riguarda le definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi si richiamano le Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'Allegato B della DGR 24 ottobre 2018 – n. XI/695 e s.m.i. ed il vigente Regolamento Edilizio.

Tali definizioni, unitamente a quelle che seguono, si applicano agli strumenti attuativi del Piano di governo del territorio, nonché agli interventi edilizi diretti disciplinati dalla vigente legislazione nazionale (in quanto e se non disapplicata a livello regionale dall'art. 103 Lr. 12/2005 e s.m.i) e dalla Parte II (Gestione del territorio), Titolo I (Disciplina degli interventi sul territorio) della Lr. 12/2005 e s.m.i.. Nel caso di efficientamento energetico che consenta di raggiungere le riduzioni previste dall'art.4 della L.R.31/2014 il calcolo dei dati urbanistici e edilizi verrà effettuato secondo le disposizioni previste dal medesimo art. di legge. I parametri urbanistici e le definizioni contenute nel presente articolo, aventi valenza urbanistica, precisano e integrano quelle contenute nella DGR XI/695 del 24 ottobre 2018 e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del PGT, ad eccezione di quelli relativi alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi adottati o approvati, ai convenzionamenti planivolumetrici di cui agli artt. NG.15 e NG.16 delle presenti norme, nonché alle varianti anche essenziali ai titoli edilizi già validi ed efficaci a tale data, per i quali continuano ad applicarsi le norme e le definizioni previgenti.

### **11.1.** Lotto

Area oggetto di trasformazioni nuove o già avvenute. Ad essa si applicano gli indici ed i parametri edificatori ed i tipi di intervento previsti dalle presenti norme, anche in rapporto agli edifici esistenti. Per lotto libero si intende una porzione di suolo inedificato, privo di costruzioni o manufatti generatori di SL o volume, che all'entrata in vigore del presente Piano del Piano di Governo del Territorio sia ancora dotato di potenzialità edificatoria.

### **11.2.** Superficie abitativa media

Superficie lorda di pavimento SL che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. L'indice medio a Bregnano è stabilito, per ogni ambito in 50 mq/ab corrispondente a 150 mc/ab. Tale parametro è da utilizzare per il calcolo della capacità insediativa residenziale.

### **11.3.** Altezza urbanistica



a) È la misura verticale espressa in metri dell'edificio risultante dal NP (numero piani) per 3,00 m, indipendentemente dall'altezza effettiva fino ad un massimo di 3,50 m, con esclusione degli elementi o vani tecnologici.

b) Nel caso di fronti a "gradoni" con porzioni ad altezze diverse (NP differente), l'altezza del fabbricato deve essere misurata per ogni singolo corpo di fabbrica.

c) Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica ai fini del calcolo del Volume totale, di cui al successivo comma 11.5, l'altezza da utilizzare è quella lorda d'interpiano misurata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio soprastante fatto salvo l'ultimo piano per cui l'altezza d'interpiano viene misurata all'intradosso del solaio di copertura. Per i piani sottotetto a falde inclinate dovrà essere calcolata l'altezza media ponderale all'intradosso del solaio di copertura.

#### **11.4. Volume urbanistico**

Prodotto tra SL e altezza urbanistica di cui al precedente comma 11.03. Il parametro del volume trova applicazione in tutti i casi in cui le disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici, nonché ai fini del calcolo del contributo di costruzione, ad eccezione del calcolo del Volume urbanistico calcolato ai fini della dotazione dei parcheggi privati riportato al precedente articolo NG.10.

Negli ambiti di centro storico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, per i quali il volume esistente e l'altezza reale costituiscono parametri di riferimento, il volume urbanistico è costituito dal prodotto tra SL e altezza reale di interpiano, misurata dal pavimento all'estradosso del solaio di copertura del piano stesso.

#### **11.5. Ciglio stradale**

Limite della sede o della piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine, marciapiedi, cunette e piste ciclabili e scarpate.

#### **11.6. Distanza dal ciglio stradale e dal filo edilizio**

a) Distanza minima che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia strade ed il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità, esistenti o previsti dal Pgt.

b) Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra oltre mt. 1,00 (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, porticati, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti) superiori a m. 2,50, con esclusione delle sporgenze che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie e sporgenze del tetto.

c) In caso di presenza di fasce di rispetto dal ciglio stradale, ovvero di marciapiedi, è ammessa la possibilità di costruire parcheggi e altri manufatti interrati (compresi scivoli e corselli scoperti e coperti, scale di sicurezza), mantenendo comunque una distanza non inferiore a mt. 3,00.

#### **11.7. Distanza dai confini - Dc**

È la distanza minima che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Tale distanza si misura in proiezione orizzontale. La distanza minima tra la parete dell'edificio e la linea di confine della proprietà deve essere:

- a) almeno m 5,00, dove il punto di massima sporgenza determinato da aggetti e sporgenze non deve essere inferiore a m 2,50 dalla linea di confine della proprietà.
- b) uguale a m 0,0 fatti salvi eventuali diritti dei terzi e comunque non in affaccio su strade e spazi pubblici alle seguenti condizioni:

- Quando è presente un manufatto edilizio a confine, esclusivamente per la lunghezza della parete preesistente. In questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di m 0,50 rispetto a quella dell'edificio preesistente;
- Nei casi di demolizione e ricostruzione, con mantenimento della sagoma e del sedime, riconducibili al concetto di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Sono ammesse costruzioni in deroga alla distanza dai confini nei seguenti casi:

- nel caso in cui tra i proprietari dei lotti confinanti sia stato stipulato accordo debitamente trascritto, in cui si acconsenta alla costruzione in deroga alla distanza dai confini, fermo restando il rispetto della distanza imposta per le pareti finestrate, vanno in ogni caso rispettate le distanze minime prescritte da Codice Civile;
- nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piani Attuativi o di recupero con previsioni planivolumetriche, escluse le distanze dai confini con lotti esterni al PA;
- Sono fatte salve le deroghe disposte dalla disciplina relativa al contenimento dei consumi di energia;
- le pareti totalmente interrato delle costruzioni possono essere realizzate a confine.

#### **11.8. Distanza tra i fabbricati - Df**

È la distanza minima tra fabbricati antistanti, è pari a m 10 misurata dal punto di massima sporgenza del fabbricato in progetto e la parete finestrata del fabbricato antistante se esistente alla data di adozione del PGT, con esclusione dei soli aggetti fino a m 2,50. È pari a m 8 misurata a raggio nel punto di massima sporgenza tra gli spigoli dei fabbricati non antistanti, è pari almeno a 6 m tra pareti antistanti se entrambe cieche.

Tale distanza è derogabile all'interno dei Piani Attuativi ai sensi del D.M. 1444/68 e art 103 L.r.12/05 s.m.i.

Le prescrizioni relative alle distanze di cui ai precedenti commi non si applicano nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

Nei Nuclei di Antica Formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale se non regolarmente autorizzate.

La distanza minima tra pareti finestrate non viene verificata rispetto ai fabbricati accessori di cui al successivo articolo 11.22, detti fabbricati devono comunque rispettare una distanza minima orizzontale di m 1,50 dalla più vicina finestra dell'edificio principale dello stesso lotto ed un distacco di m 3,00 dagli edifici principali di lotti vicini aventi pareti finestrate.

#### **11.9. Distanza dei fabbricati dalle strade - Ds**

a) All'interno del Centro Abitato le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dai veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Nell'edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati si applicano le distanze di cui alle prescrizioni del Codice della Strada fatte salve le eventuali possibilità di deroga previste normativa vigente.

b) Le distanze sono da applicarsi anche in caso di sopralzo.

c) Per i soli edifici esistenti alla data di adozione del Pgt è ammessa la deroga, nella misura ammessa dalla normativa, dalle distanze minime al solo scopo di migliorare le prestazioni termiche del fabbricato tramite l'applicazione di isolamento a cappotto o di altro sistema di isolamento che determini l'incremento dello spessore della muratura.

d) Sono ammesse deroghe in caso di recupero e ristrutturazione edilizia di edifici compresi nell'ambito di impianto storico.

e) Nel caso di interventi edilizi compresi in Piano Attuativo sono ammesse distanze dalle strade interne al Piano inferiori da quelle sopra stabilite.

f) Nei nuclei di Antica Formazione deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada. L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti.

#### **11.10. Aree di pertinenza delle costruzioni**

a) Superfici territoriali e fondiaria asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

b) In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PdR da parte del Consiglio Comunale, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla assunzione, da parte del richiedente, all'asservimento di una superficie, anche tra lotti contigui, corrispondente al volume e/o alla SL richiesti sulla base degli indici di edificabilità ammessi.

c) All'atto di richiesta di rilascio di titolo edilizio abilitativo a valere sui lotti vincolati, il soggetto istante dovrà presentare impegnativa di asservimento delle aree utilizzate a scopi edificatori.

#### **11.11. fabbricato accessorio**

a) Costruzione avente altezza non superiore a m 2,50 misurata al punto più alto dell'estradosso rispetto al piano del terreno definitivamente sistemato, avente superficie non superiore a mq. 15,00. È consentita la costruzione a confine (previa convenzione registrata e trascritta) e non costituisce SL ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità, pur concorrendo al calcolo del contributo sul costo di costruzione.

b) Per le sole abitazioni sprovviste di autorimessa alla data di adozione delle presenti norme, è possibile realizzare un'autorimessa fuori terra con le caratteristiche di cui al comma precedente, previa verifica degli indici di permeabilità dell'area.

Non sono ammessi in ogni caso, fabbricati accessori a confine con spazi pubblici, verso i quali devono essere rispettate le distanze e gli arretramenti previsti dalla normativa d'ambito.

#### **11.12. Fabbricato fuori terra**

Si considerano fuori terra i fabbricati esistenti o in progetto o le parti di essi sporgenti dal terreno esistente, o dalla quota 0,00, più di cm. 100, misurati all'estradosso del solaio di copertura.

**11.13. Indice di conversione in mc**

La conversione dall'indice di fabbricazione superficiale (mq/mq) all'indice volumetrico (mc/mq) si effettua assumendo che a 1mq di SL corrisponda a 3 mc di Volume.

**11.14. Edifici esistenti**

Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati o condonati, esistenti alla data di adozione del Pgt.

**11.15. Aree libere**

Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, né dalla sua proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico o assoggettate a qualsiasi titolo a costruzioni esistenti.

## **NG.12** *Indirizzi e norme di carattere paesaggistico*

---

**12.1.** In sintonia e con i principi della Convenzione europea del paesaggio e con la disciplina paesaggistica nazionale e Regionale, in merito alla centralità della percezione sociale dell'ambiente, inteso quale bene collettivo, in tutto il territorio comunale riveste fondamentale importanza la dimensione simbolica dell'assetto urbano, nell'ottica della sua progressiva riqualificazione insediativa e caratterizzazione architettonica.

In tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale dev'essere pertanto attribuita particolare rilevanza alla componente paesaggistica, giacché è proprio dalla lettura delle vicende storiche della memoria locale, riconosciute dalla comunità, che possono emergere le suggestioni progettuali per riqualificare e caratterizzare il paesaggio di Bregnano.

In quest'ottica, pertanto, la documentazione a corredo degli strumenti attuativi deve contenere la valutazione approfondita dei differenti aspetti connotativi della sensibilità dei luoghi leggendone l'evoluzione storica, la funzionalità ecologica, la coerenza morfologica mediante rappresentazioni complesse e multidisciplinari che accertino gli effetti indotti dall'intervento proposto sull'ambiente e sul paesaggio, dimostrandone il positivo impatto verso il contesto storico – culturale e naturale.

**12.2.** Tutti gli interventi di trasformazione del territorio e gli interventi sull'esistente che incidano sull'aspetto esteriore degli edifici devono essere sottoposti a esame dell'impatto paesistico ai sensi della Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045 "linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" e s.m.i.

L'esame prevede un momento interpretativo di valutazione, in cui vengano riconosciuti, descritti e interpretati i valori e la qualità paesaggistica presenti sulla base dei criteri valutativi:

- a) di integrità;
- b) morfologico – strutturali;
- c) vedutistici;
- d) simbolici;
- e) di coerenza linguistica, attraverso un percorso auto valutativo che ogni strumento attuativo del Pgt deve affrontare come nel prospetto sottostante:

*Prospetto sulle modalità e chiavi di lettura da adottare nella valutazione della sensibilità paesaggistica:*

<b>Nodo della valutazione</b>	Chiavi valutative
<b>Grado d'integrità</b>	Persistenza di usi e destinazioni del territorio nel corso del tempo. Assenza o limitata incidenza delle trasformazioni. Chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo.
<b>Caratteri morfologico strutturali</b>	Partecipazione a sistemi paesaggistici: i) d'interesse storico – insediativo legati allo sfruttamento delle risorse, alle modalità di organizzazione degli spazi, ecc.; ii) d'interesse geo – morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo); iii) d'interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale). Appartenenza o contiguità a sistemi paesaggistici di livello locale, riconoscibili dalle relazioni tra elementi storico – culturali e siti di rilevanza paesaggistica
<b>Aspetti vedutistici</b>	Percepibilità da un ampio ambito territoriale o inclusione in una veduta panoramica. Interferenza con percorsi panoramici di fruizione paesaggistico – ambientale. Relazioni percettive significative tra elementi locali
<b>Valenza simbolica</b>	Appartenenza ad ambiti descritti nelle fonti letterarie, o tramandati in iconografie storiche. Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà. Rappresentatività nella cultura, nella tradizione o nella memoria locale.
<b>Coerenza linguistica</b>	Partecipazione a un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive). Appartenenza/contiguità a un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.

Tutti gli interventi all'interno del contesto territoriale comunale vengono esaminati sotto il profilo del loro inserimento paesaggistico.

Nel caso di ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica, per la valutazione paesaggistica dei progetti si applicano le disposizioni e le procedure di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., al D.P.R. 139/2010 e s.m.i. (rispettivamente procedura "ordinaria" e "semplificata"), secondo le competenze definite dall'art. 80 della l.r. 12/2005 e s.m.i..

Nel caso di ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica, si applicano le linee guida per l'esame paesistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045, e per determinare il grado di sensibilità paesaggistica del sito si deve fare riferimento alla Tav. "Grado di sensibilità paesaggistica". La procedura di approvazione di tutti i piani attuativi deve essere sempre preceduta dall'esame d'impatto paesaggistico da parte della Commissione Paesaggio del Comune. Nel caso di territori tutelati i piani attuativi sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza. Una particolare attenzione dev'essere posta per gli interventi localizzati negli ambiti ad alto e medio – alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella Tav. "Grado di sensibilità paesaggistica" e, in ogni modo, i progetti depositati per l'istruttoria



comunale devono risultare comunque e sempre accurati ed esaustivi per numero di elaborati e grado di dettaglio, pertanto:

- i) i progetti devono essere corredati dal rilievo grafico e fotografico dell'assetto generale preesistente ampio ed esaustivo, non limitato al solo interno dall'ambito di intervento ma esteso anche al suo contesto;
- ii) i progetti devono essere ben rappresentati – oltre che planimetricamente – anche mediante prospetti, prospettive, assonometrie, sezioni, rappresentazioni tridimensionali foto realistiche del nuovo assetto progettuale, con particolare dettaglio per quanto riguarda le sistemazioni esterne, i caratteri cromatici fondamentali, i materiali adottati, gli accorgimenti progettuali assunti nei più rilevanti con percettivi;
- iii) la qualità degli spazi esterni deve essere accuratamente studiata, per quanto attiene le pavimentazioni, differenziate in base agli usi (corsello, percorso pedonale, pista ciclabile, parcheggi pubblici o privati), le sistemazioni a verde, le opere di recinzione;
- iv) gli interventi non devono assumere la fattezze di un campionario di tipologie differenziate, che accostino casuali e indistinte forme, volumi, materiali, colori, che rappresentino espressione di miscellanee stilistiche confuse, che costituiscano motivo di eccentricità immotivata.

Negli ambiti ad alto e medio alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella Tav. "Grado di sensibilità paesaggistica", si applicano le seguenti disposizioni:

- a) gli interventi devono risultare compatibili con le prescrizioni rispettivamente contenute nel Piano territoriale paesistico regionale e nel Piano territoriale di coordinamento provinciale in vigore; in particolare, devono risultare adempite le prescrizioni, in quanto applicabili, di cui ai *"criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006"*, ex Dgr N°IX/2727, alle indicazioni contenute nelle *"Modalità per la pianificazione comunale"* ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, All. A, e alle linee guida per l'esame paesistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045;
- b) vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici esistenti;
- c) le eventuali trasformazioni devono perseguire l'obiettivo del completamento, della riorganizzazione verso morfologie insediative di massima compattezza perimetrale e della riqualificazione complessiva del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando formazioni di nuovi sistemi insediativi sconnessi e distanti dagli assetti insediati preesistenti; inoltre, gli interventi di completamento devono essere rispettosi del contesto storico, ambientale e paesaggistico in cui s'inseriscono, e i progetti corrispondenti devono evidenziare gli impatti paesaggistici, proponendone l'eventuale mitigazione laddove necessario.
- d) gli interventi di riqualificazione d'iniziativa pubblica o privata che comportino la ristrutturazione urbanistica degli aggregati urbani esistenti, il loro completamento oppure nuove espansioni edilizie devono concorrere al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e tutela paesaggistica e devono misurarsi con i caratteri del contesto in cui s'inseriscono, rispettandoli se questi ultimi appaiano densi di qualità storico – paesaggistico – ambientali oppure migliorandoli se, invece, appaiano dequalificati; i progetti corrispondenti devono evidenziare gli impatti paesaggistici, proponendone l'eventuale mitigazione laddove necessario.

e) è consentita, previa autorizzazione da parte dell'Ufficio comunale competente e subordinatamente preliminare parere positivo della Commissione Paesaggistica comunale, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria finalizzata alle attività ammesse.

L'esame dell'impatto paesistico dei progetti riguardanti ambiti di impianto storico, ambiti classificati con sensibilità alta e medio-alta nonché per tutti quelli la cui valutazione risulti sopra la soglia di rilevanza, dovrà essere valutato dalla commissione comunale per il paesaggio, la quale si esprime nei modi e forme di legge sotto il profilo della compatibilità paesaggistica. I progetti depositati per l'istruttoria comunale devono risultare accurati ed esaustivi.

### **NG.13**      ***Sottotetti e Seminterrati***

---

**13.1** Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dalla normativa vigente in materia ed in particolare dagli artt. 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i..

**13.2** Il recupero dei vani e locali seminterrati è disciplinato dalla normativa vigente in materia ed in particolare dalla L.R. 7/2017 e s.m.i.

**13.3** È obiettivo prioritario del PGT ridurre al minimo il consumo di suolo e incentivare la rigenerazione urbana e quindi favorire il recupero dell'edificato esistente. Pertanto, è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale nei limiti e con le modalità definite dalla normativa citata al comma precedente.

**13.5** Date le caratteristiche del territorio comunale, classificato nella suddivisione del territorio regionale come area A, ovvero ad alta criticità idraulica, gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati sono subordinati alla verifica della compatibilità geologica, idrogeologica e idraulica con valutazione dei rischi presenti e individuazione di eventuali opere di mitigazione del rischio di infiltrazione d'acqua dal sottosuolo e o di invasione di acque superficiali. Il recupero dei locali seminterrati è inoltre subordinato alla presentazione di un'attestazione di ambito non interessato da fenomeni di interferenza con orizzonti idrici superficiali significativi rilasciata da un geologo.

### **NG.14**      ***Aree ed edifici in contrasto col Pgt***

---

**14.1.** Gli usi di aree risultanti, alla data d'adozione del Pgt, in contrasto con le relative previsioni, se di comprovata legittimità, possono essere mantenuti sino al rilascio di titoli abilitativi, espliciti o taciti, o all'approvazione di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche, che diano esecuzione alle previsioni del Pgt stesso.

**14.2.** Negli edifici esistenti risultanti, alla data d'adozione del Pgt, in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio se di comprovata legittimità, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza incremento della SL esistente né mutamenti di destinazione d'uso, fatti salvi i mutamenti conformi alle previsioni del Piano dei servizi previo convenzionamento, accreditamento o asservimento d'uso.

---

**NG.15** *Norme transitorie*

---

Alla data di adozione del Pgt, vengono fatti salvi:

(1) i titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione delle presenti norme per i quali sia già stato formalizzato l'inizio lavori, sono integralmente fatte salve le disposizioni del PGT in attuazione del quale i progetti sono stati elaborati. Dette disposizioni si applicano anche in caso di varianti al permesso di costruire che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto; (2) i piani attuativi approvati o vigenti alla medesima data, che conservano efficacia sino alla loro scadenza; (3) gli Accordi di programma vigenti e sottoscritti; (4) i progetti di opere pubbliche o d'interesse pubblico approvati; (5) tutti i Piani Attuativi approvati in via definitiva con il precedente Prg/Pgt che non abbiano sottoscritto la convenzione urbanistica. Decorso un anno dalla data di approvazione del Pgt, in assenza di stipula della Convenzione (con riferimento alla deliberazione di Consiglio Comunale) dovranno essere ripresentati con i parametri urbanistici previsti per le AT del presente Pgt con calcolo dei servizi pari a 26,5 mq/ab di cui 18,00 mq/ab minimi non monetizzabili; (6) tutti i titoli abilitativi (SCIA, PdC, ecc.) che non hanno iniziato i lavori entro un anno dalla data di adozione del PGT dovranno essere ripresentati adottando le misure di salvaguardia a norma della legislazione vigente (L.r. 12/05 s.m.i.).

---

**NG.16** *Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie*

---

#### 16.1 Varianti dei Piani Attuativi vigenti

Le modifiche ai piani vigenti eccedenti quanto indicato all'art 14 comma 12 della Lr. 12/2005 e pertanto da approvare come varianti ai piani attuativi stessi, saranno considerate in variante anche al presente Piano delle Regole. Le modifiche consistenti esclusivamente nella riduzione della capacità edificatoria prevista da detti piani attuativi, con corrispondente riduzione della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici, saranno invece considerate come varianti ai soli piani attuativi e non anche al Piano delle regole, purchè coerenti con la disciplina delle destinazioni d'uso dettata dallo stesso.

#### 16.2 Piani attuativi vigenti parzialmente o totalmente inattuati

Nelle aree ricomprese nel perimetro dei Piani Attuativi approvati e con convenzione sottoscritta alla data di adozione della presente normativa, attuati solo in parte e poi decaduti, dovrà essere prodotto un atto ricognitivo degli obblighi assolti, della capacità edificatoria già sfruttata e di quella residua prevista dalla convenzione. A seguito dell'atto ricognitivo, l'Amministrazione potrà valutare la possibilità di realizzare la residua capacità edificatoria alle condizioni fissate nel piano attuativo decaduto e nella relativa convenzione e sarà autorizzata con permesso di costruire convenzionato al quale potranno essere aggiunti addenda per rimarcare l'interesse pubblico. Per i piani attuativi totalmente inattuati alla scadenza della convenzione, la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un nuovo piano attuativo da adottare in variante al Piano delle Regole.

## PARTE 2 - Disciplina del Documento di Piano

### ***DP.1 Finalità ed elaborati del Documento di piano***

---

**1.1.** Il Documento di piano, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, rappresenta la base di conoscenza dell'intero territorio comunale e dei fattori regionali e provinciali sovraordinati al governo dello stesso. Dal Documento di Piano traggono origine gli indirizzi programmatici e i riferimenti spaziali delle scelte qui effettuate che, pur non conformando in questo strumento il regime dei suoli, comunque ispirano la disciplina conformativa dei Piani delle regole e dei servizi. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

**1.2.** Il Documento di piano è costituito dalla relazione, dall'Allegato 1 "*Schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano*" dalla cartografia e dalle presenti Disposizioni attuative.

**1.3.** In particolare, il Documento di Piano è costituito dal seguente corredo cartografico:

DdP-1 Inquadramento territoriale

DdP-2 Inquadramento infrastrutturale

DdP-3 Percorsi della mobilità debole

DdP-4 Aree protette

DdP-5 Elementi del paesaggio (R.E.P.- P.I.F.-Aree agricole)

DdP-6 Stato di conservazione dei centri storici

DdP-7 Localizzazione delle attività commerciali

DdP-8 Istanze pervenute

DdP-9 Carta dei vincoli

DdP-10 Carta del profilo archeologico comunale

DdP-11 Stato di attuazione del PGT

DdP-12 Carta della qualità dei suoli liberi (l.r. 31/2014)

DdP-13 Carta di compatibilità con il PTCP – sostenibilità insediativa

Ddp-14 Carta delle determinazioni di Piano

**1.4.** Ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, il Documento di piano contiene l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, costituito da Relazione illustrativa (R1) e Norme geologiche di Piano (R2), dal seguente corredo cartografico:

CG – 1 Carta PAI-PGRA

CG – 2 Carta dei vincoli geologici

CG – 3 Carta di pericolosità sismica locale di primo e secondo livello

CG – 4 Carta di Sintesi

CG – 5A Carta di fattibilità geologica settore nord

CG – 5B Carta di fattibilità geologica settore centro-nord

CG – 5C Carta di fattibilità geologica settore centro-sud

CG – 5D Carta di fattibilità geologica settore sud

CG – 6 Carta di fattibilità geologica

RIM – 1 Carta di individuazione del reticolo idrografico minore

RIM – 2 Carta delle fasce di rispetto del reticolo idrografico minore

Gli elaborati inerenti la Componente geologica, idrogeologica e sismica non hanno termini di validità e possono essere variati, con le modalità e le procedure previste dalla Lr. 12/2005 smi per gli atti costitutivi del Pgt, a seguito di modifiche dell'assetto del territorio dovute al verificarsi di eventi naturali e/o alla realizzazione, anche fuori dal territorio comunale, di interventi di difesa idraulica e/o a seguito di nuove disposizioni normative derivanti da leggi o piani sovraordinati. È possibile proporre modifiche alla fattibilità geologica di piano anche a seguito di studi specifici e puntuali di maggior dettaglio.

### ***DP.2 Obiettivi quantitativi di sviluppo del Piano di governo del territorio***

Il Documento di piano individua i seguenti obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Pgt:

Superficie territoriale comunale	6.341.323 mq
Superficie urbanizzata (l.r. 31/2014)	2.112.770 mq
% di superficie urbanizzata	33,32 %
% di superficie di nuova previsione urbanizzativa <b>(AT)</b> rispetto alla superficie comunale	0,21 %
% di superficie di nuova previsione urbanizzativa <b>(AT)</b> rispetto alla superficie urbanizzata	0,64 %
Abitanti aggiuntivi insediabili, derivanti dagli indirizzi programmatici del Documento di piano <b>(AT)</b>	115 ab
Di cui: Abitanti aggiuntivi insediabili, derivanti dall'attuazione delle aree mutate dal Prg <b>(AT3-r)</b>	18 ab
Volume residenziale derivante dagli indirizzi programmatici del Documento di piano <b>(AT)</b>	17.076,09 mc
Di cui: Volume residenziale derivanti dall'attuazione delle aree mutate dal Prg <b>(AT3-r)</b>	2.659,50 mc
Superficie di riqualificazione urbana, derivante dagli indirizzi programmatici del Documento di piano	58.133 mq



## **PARTE 2.1 - Disciplina della città in trasformazione**

### ***DP.3 Individuazione degli ambiti di trasformazione "AT" e degli ambiti di rigenerazione urbana "ARU"***

---

**3.1.** Ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, il Documento di piano individua:

- gli Ambiti di trasformazione **AT**, le cui previsioni si attuano mediante Piani attuativi (di cui agli artt. 12 e 14 della Lr. 12/2005 smi), nonché attraverso i Programmi integrati d'intervento (di cui agli artt. 89 – 92 della Lr. 12/2005 smi) o in alternativa mediante altri strumenti di programmazione negoziata previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore.
- gli ambiti di rigenerazione urbana **ARU**, ricadenti tutti all'interno del tessuto urbano consolidato, attuati di norma con il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, salvo diversa indicazione delle schede di piano, non applicabile nel caso di interventi su lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato.

**3.2.** Per ciascun Ambito AT e ARU il Documento di piano individua, in apposite schede allegare alla Relazione del Documento di Piano, gli indici urbanistico edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali, il perimetro indicativo, i criteri di negoziazione, nonché i criteri d'intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

**3.3.** Gli ambiti di trasformazione AT si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i.. Oltre a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i., su motivata richiesta da parte dell'interventore, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di approvare il Piano Attuativo anche in distinti comparti funzionali. In tal caso, si dovrà obbligatoriamente prevedere per tutto l'ambito un progetto generale di fattibilità riguardante in particolare la viabilità, i sottoservizi e la localizzazione dei servizi pubblici e di pubblica utilità al fine di accertare la possibilità di attuazione del comparto in coerenza con gli obiettivi fissati nelle schede, la convenzione urbanistica sarà stipulata per ogni comparto funzionale.

Per la presentazione del Piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta (51% del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art 12 della Lr.12/05 s.m.i.). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dall'approvazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura nei modi e nei termini di cui alla Lr.12/05 s.m.i.

**3.4.** Negli Ambiti di trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri

urbanizzativi. La SL o la SC edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie territoriale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

**3.5.** Salvo diversa specificazione, i parametri edificatori assegnati ad ogni ambito di trasformazione comprendono le capacità edificatorie degli eventuali edifici esistenti e confermati. Qualora sussista l'eventuale impegno a demolire in tutto o in parte gli edifici esistenti, deve essere accompagnato da una garanzia almeno pari al costo di demolizione delle parti previste dal piano, aumentato dell'IVA e delle spese tecniche. Detto impegno dovrà essere inserito in convenzione.

**3.6.** In sede di attuazione delle previsioni contenute nello strumento di pianificazione attuativa, l'assetto planivolumetrico, le aree per servizi localizzati e per opere infrastrutturali - ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi e comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal comma 12 dell'Art. 14 della Lr. 12/2005 e s.m.i.- potranno subire variazioni nella collocazione, senza che ciò comporti necessità di dar corso al procedimento di Variante del Piano Attuativo.

#### ***DP.4 Parametri dei servizi negli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana***

---

Le dotazioni minime di servizi, articolate per differenti tipologie funzionali, vengono individuate all'art. 6 delle Disposizioni attuative del Piano dei servizi alle quali si rimanda.

Le schede delle aree di trasformazione possono prevedere ulteriori o diverse prescrizioni ovvero opere da realizzarsi a cura e spese del lottizzante. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione, da parte del proponente, di garanzie finanziarie a tutela della realizzazione dei servizi richiesti.

L'istituto della monetizzazione è sempre applicabile in conformità alla normativa vigente e secondo quanto previsto dalle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.

#### ***DP.5 Ambiti di piani attuativi approvati e convenzionati***

---

Si tratta di ambiti interessati da operazioni di trasformazione urbanistica assoggettate a strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata approvati o convenzionati alla data di adozione del Pgt. In tali ambiti sono confermate tutte le previsioni insediative e funzionali contenute negli stessi ovvero nelle convenzioni, se sottoscritte. Alla completa attuazione delle opere del piano attuativo, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati, questi ambiti rientreranno nella disciplina del Piano delle regole relativa agli ambiti in cui sono inseriti.

#### ***DP.6 Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile***

---

Le trasformazioni d'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile. Tali principi vanno rispettati anche per le aree già urbanizzate oggetto di interventi edilizi, come stabilito dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 e s.m.i..

## **PARTE 3 - Disciplina del Piano dei servizi**

### ***PS.1 Finalità ed elaborati del Piano dei Servizi***

---

**1.1.** Il Piano dei Servizi (PdS) determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale. Per soddisfare le relative esigenze, conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

**1.2.** Il Piano dei servizi è costituito dalla relazione, dall'Allegato 1 "Rilievo dei principali servizi", dalla cartografia e dalle presenti Disposizioni attuative; in particolare, è costituito dal seguente corredo cartografico:

PdS-1 "Carta dei servizi esistenti"

PdS-2 "Carta di progetto del Piano dei servizi"

PdS-3 "Rete ecologica comunale"

**1.3.** Il Piano dei servizi tende al miglioramento della qualità della vita urbana e alla coesione culturale, sociale ed economica; in conformità alla legislazione regionale, rappresenta lo strumento connettivo tra domanda e offerta di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale, assicurando un'adeguata dotazione di attrezzature in rapporto alle funzioni insediate e previste; per quanto non regolato dalle presenti disposizioni trova applicazione la disciplina sovraordinata della pianificazione regionale e provinciale, insieme a quella del Documento di piano e del Piano delle regole.

**1.4.** Tutti gli interventi relativi a qualsiasi tipologia di servizio (compresi quelli relativi all'edilizia residenziale pubblica) devono sottostare alla disciplina paesaggistica contenuta nelle Disposizioni attuative del Piano delle regole.

**1.5.** Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

**1.6.** Il Piano dei servizi risulta altresì integrato dal Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (Pugss), elaborato ai sensi della Lr. 26/2003 e del Regolamento regionale 6/2010 e adottato con delibera di C.C. n. 29 del 29.09.2022.

## ***PS.2 Definizione di servizio pubblico e d'interesse pubblico e generale***

---

**2.1.** Sono servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati direttamente tramite iniziativa pubblica o ceduti al Comune nell'ambito della programmazione negoziata e dei piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, d'uso pubblico o d'interesse generale regolati da atto d'asservimento o da regolamento d'uso redatti in conformità alle presenti Disposizioni, ovvero da atto d'accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

Le convenzioni e gli atti d'asservimento o regolamento d'uso vengono approvati con deliberazione di Giunta Comunale e devono recare l'individuazione sia degli orari e delle modalità di funzionamento, in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale, sia delle previsioni tariffarie ridotte (se richieste) per particolari categorie svantaggiate, residenti od occupate nel Comune.

**2.2.** Le iniziative degli operatori privati in regime di sussidiarietà vengono assimilate all'erogazione di servizi pubblici o d'interesse pubblico e generale purché sia stata stipulata col Comune la corrispondente convenzione nel cui seno, fra l'altro, debbono risultare soddisfatti i seguenti requisiti minimi:

(a) il riconoscimento/accreditamento della struttura o del servizio, previa verifica dei requisiti d'idoneità da parte degli Enti competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.), anche nei casi di: 1) realizzazione e/o gestione da parte di enti non profit, 2) forme societarie pubblico/private, 3) finanziamenti pubblici per la realizzazione o gestione delle attrezzature; 4) realizzazioni in concessione pubblica;

(b) la continuità temporale nell'erogazione del servizio;

(c) l'accessibilità, anche economica, al servizio.

**2.3** L'adeguamento, l'ampliamento, la realizzazione e la gestione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale da parte di operatori privati devono essere subordinati alla stipula col Comune di una convenzione che – in rapporto alla tipologia e alle finalità del servizio erogato – deve individuare la proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento, stabilendo altresì:

a) i tempi della sua realizzazione;

b) la durata della convenzione e le condizioni di rinnovo;

c) l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso del servizio e l'utilizzo coerente dell'immobile;

d) l'individuazione delle aree da cedere al Comune oppure da assoggettare all'uso pubblico dopo la realizzazione dell'intervento e delle relative operazioni di collaudo;

e) l'individuazione dei soggetti gestori e manutentori del servizio e l'impegno all'assunzione dei corrispondenti costi;

f) la definizione d'un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei soggetti coinvolti;

g) le tariffe e i modi di fruizione pubblica (orari d'apertura, periodi temporali, ecc.), a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie dell'utenza in conformità ad analoghe tipologie di servizi a erogazione pubblica;

h) il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) tramite una verifica dei requisiti di idoneità, dove richiesto;

- i) congrue garanzie finanziarie, qualora necessario;
- l) le sanzioni per eventuali inadempienze.

**2.4** La realizzazione e/o gestione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale su immobili già di proprietà (o da acquisire alla proprietà) pubblica può essere affidata anche all'iniziativa privata, seguendo le procedure di selezione previste dalla normativa di settore; in tal caso gli operatori privati, dopo l'ottenimento della concessione per costruire e gestire le attrezzature sulla base d'un progetto conforme alle esigenze comunali, le realizzano a proprie spese assumendone la gestione secondo procedure concertate col Comune; in ogni modo, può essere concessa ai privati anche la sola gestione di servizi comunali, materiali o immateriali, attraverso le consuete procedure a evidenza pubblica.

**2.5** Le aree per infrastrutture ed attrezzature e servizi sono articolate nel seguente modo: Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate all'art. 44, comma 3, della LR 12/05. Per le finalità del presente piano, le aree per opere di urbanizzazione primaria sono così disaggregate:

- a) Strade e sedi viarie, percorsi per la mobilità debole.
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) fognatura;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) rete telefonica e impianti radio base;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- i) spazi di verde attrezzato a servizio diretto dei singoli edifici;
- j) altre reti tecnologiche canalizzate, strutture dei servizi a rete quali cabine e centrali;
- k) parcheggi pertinenziali e no, ai sensi dell'art.69 della L.R. n.12/05.
- l) aree per impianti tecnologici ed ambientali di interesse pubblico, di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti disposizioni attuative, oltre che gli impianti di depurazione (L. 475/88)

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate all'art. 44, comma 4, della Lr. 12/05: 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.

### ***PS.3 Modifica destinazioni specifiche***

---

**3.1** I servizi urbani sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al Piano di governo del territorio e, in particolare, del Piano dei Servizi, previa valutazione sull'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto, a condizione che detta variazione riguardi servizi alla scala urbana.

**3.2** La modifica delle destinazioni di cui al comma precedente potrà essere operata prendendo in esame i seguenti elementi:



- 1) rapporto tra domanda stimata di spazi per la sosta per autovetture e relativa offerta rilevata e/o prevista su aree sia pubbliche che private;
- 2) grado di accessibilità dell'area in relazione all'attrattività del servizio e alla capacità della rete viaria esistente;
- 3) impatti ambientali delle attività previste;
- 4) clima acustico in corrispondenza dell'area di intervento.

#### ***PS.4 Attuazione del Piano dei Servizi***

---

**4.1.** Le previsioni del Piano dei servizi si attuano:

- a) tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico: in tal caso, il Comune può acquisire l'immobile attraverso esproprio oppure per acquisizione bonaria, nei termini di legge;
- b) tramite cessione gratuita delle aree soggette a compensazione/perequazione (se prevista);
- c) tramite attuazione diretta del servizio da parte dei soggetti privati, così come disciplinano le presenti Disposizioni.

**4.2.** Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione e/o di aggiornamento del Bilancio e del Programma triennale delle opere pubbliche, verifica lo stato d'attuazione del Piano dei servizi e ne determina l'eventuale adeguamento anche in relazione a sopravvenute esigenze.

#### ***PS.5 Censimento dei servizi pubblici e di uso pubblico e generale***

---

Viene istituito il censimento dei servizi, sul quale registrare la tipologia, i caratteri dimensionali, gli elementi integrativi della funzione principale (giardini, spazi pluriuso, parcheggi, ecc.), gli stati di consistenza e conservazione. Il censimento dei servizi, coerente con le schede dei servizi pubblici e di uso pubblico e generale viene redatto e aggiornato con continuità per lo meno annuale da parte del Settore competente.

#### ***PS.6 Dotazioni minime di servizi***

---

**6.1.** In base all'art. 9 della Lr. 12/2005 smi e all'analisi dei fabbisogni, effettuata in seno al presente Piano dei servizi, la dotazione d'attrezzature da reperirsi nelle sedi dei piani attuativi o programmi integrati di intervento o strumenti di programmazione negoziata, ovvero ancora in sede di rilascio del titolo edilizio convenzionato, va stimata, se non diversamente riportato nelle schede degli ambiti di trasformazione, sulla base dei seguenti parametri:

*Per le funzioni residenziali*

- a) attrezzature per la residenza:  $\geq 26,5$  mq/ab (150 mc/ab)
  - di cui per il verde in misura  $\geq 18$  mq/ab
  - di cui per i parcheggi in misura  $\geq 5$  mq/ab

*Per le funzioni produttive*

- a) Verde in misura  $\geq 10\%$  della SL

b) Parcheggi pubblici  $\geq$  10% della SL*Per le funzioni commerciali*

Aree per servizi pubblici e di uso pubblico e/o generale nella misura del 100% della SL di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Per grandi strutture di vendita e similari, 200% della SL (Si ricorda che su tutto il territorio di Bregnano il PGT non ammette l'insediamento di grandi strutture di vendita)

*Per le funzioni terziarie, direzionali e ricettive*a) Aree a verde  $\geq$  15% della SL

b) Parcheggi pubblici o di uso pubblico:

- negli ambiti storici, 20% della SL (con possibilità di monetizzazione);
- negli altri ambiti, 50% della SL

**6.2.** In aggiunta alla dotazione di parcheggi pubblici di cui al precedente comma, gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, d'ampliamento e di nuova costruzione devono assicurare il reperimento delle seguenti dotazioni di parcheggi privati pertinenziali:

DESTINAZIONE D'USO:	DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI
PRIVATI:	
Residenziale	1 mq ogni 10 mc con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa
Ricettive, sanitarie, ambulatori medici e strutture sanitarie ad essi assimilabili	1 posto auto ogni 40 mq di SL
Pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, attività direzionali e attività commerciali fino alla sup. massima degli esercizi di vicinato	1 posto auto ogni 25 mq di SL
Attività commerciali oltre gli esercizi di vicinato - MSV	1 posto auto ogni 40 mq di SL
Teatri, cinema, attività sportive e del tempo libero	1 posto auto ogni 10 mq SL
Attività produttive	1 posto auto ogni 150 mq SL

**6.3.** Per ogni singolo Ambito di Trasformazione, le aree per servizi devono essere computate - nel rispetto delle quantità minime richieste dalla legislazione di settore e dal Piano dei Servizi - in rapporto alle capacità edificatorie per funzioni residenziali ed alle capacità edificatorie per attività economiche (direzionali, commerciali, turistico ricettive e produttive). In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi è ammesso il ricorso all'istituto della monetizzazione, da definirsi con separati specifici provvedimenti da parte della Giunta Comunale;

**6.4.** I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati dal Comune per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica. In tutti i casi, i proventi delle monetizzazioni dovranno essere impiegati per la realizzazione delle rispettive opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di monetizzazione, secondo le indicazioni del Piano dei servizi.

**6.5.** Nelle aree destinate a servizi e individuate dal Piano dei Servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale, qualora vigente.

**6.6.** Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità e alle infrastrutture, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

### **PS.7 Individuazione dei servizi**

---

**7.1.** I servizi sono individuati con apposito simbolo grafico nella tavola PdS-1 "*Carta dei servizi esistenti*" e PdS-2 "*Carta di progetto del Piano dei servizi*" e quelli di principale interesse sono opportunamente schedati nell'allegato 1 "*Rilievo dei servizi*"

**7.2.** Gli ambiti per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico al servizio della residenza concernono le parti di territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere, le attrezzature pubbliche o d'uso pubblico al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della Lr. 12/2005 smi; tali ambiti sono individuati nella Tavola PS01 "*Servizi esistenti*"; in tali ambiti è consentito sia completare le attrezzature esistenti, sia realizzare nuove oppure diverse attrezzature, in coerenza con la programmazione comunale del Piano dei servizi e del Programma triennale delle opere pubbliche e/o sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione comunale che deve, in ogni caso, considerare l'intera area e tutte le attrezzature che eventualmente v'insistono, coordinandone l'uso e la gestione.

**7.3.** Gli ambiti per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico e generale al servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, terziari e ricettivi concernono le parti di territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere, le attrezzature e gli edifici necessari a offrire un supporto logistico, sociale e sanitario agli addetti alle aziende insediate, volto soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza in azienda senza necessariamente escludere l'uso di tali attrezzature da parte della popolazione residente o presente.

**7.4.** Le attrezzature d'uso pubblico e generale per servizi religiosi vengono disciplinate dall'art. 71 della Lr 12/2005 e sono individuate nella PdS-1 "*Carta dei servizi esistenti*" e PdS-2 "*Carta di progetto del Piano dei servizi*" con apposito simbolo;

**7.5.** Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica di interesse pubblico valgono le seguenti disposizioni:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a m 3,00 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;

- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, salvo rispettare arretramenti indispensabili per la sicurezza della circolazione.

**7.6.** I tracciati viari e le aree a parcheggio di previsione riportati nelle tavole del Piano dei Servizi hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica. La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione all'interno delle relative fasce di rispetto, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa, da motivare in sede di progetto da approvarsi con delibera di Giunta Comunale. Nell'ambito dei Piani Attuativi dovranno sempre essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole del Piano dei Servizi oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole del Piano medesimo.

**7.7.** Nelle aree per attrezzature cimiteriali è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori, nonché locali per l'attività di custodia o di gestione dell'attrezzatura principale.

All'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero funzionale all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui l'ampliamento nella percentuale del 10% del volume esistente e il cambio di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle let. a),b),c),d) dell'art.31 della L.R.05/08/1978 n.457, implicitamente sostituito dall'art.3 del Dpr 380/01.

L'attività svolta e le destinazioni d'uso degli edifici devono essere tra quelle riconosciute come connesse con l'attività cimiteriale e perciò compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

**7.8.** Laddove la delimitazione delle superfici a bosco stabilita nel P.I.F. si sovrappone con gli "Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" del Piano dei Servizi, la trasformazione del bosco non è autorizzabile e quindi potranno essere previsti solo interventi di mantenimento del bosco anche se funzionali alla destinazione fruitiva.

### ***PS.8 Parametri urbanistico edilizi per la realizzazione dei servizi***

---

**8.1.** Per i servizi definiti dall'art. 3 D.M. 2/4/68 n.1444 e per le attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/4/68 n.1444, si applicano l'indice fondiario 0,2 mq/mq per le attrezzature afferenti al verde per lo sport e l'indice fondiario di 0,6 mq/mq (o SL esistente se maggiore) per le rimanenti attrezzature nelle aree a servizi esistenti e già urbanizzate, mentre si applica l'indice territoriale di 0,5 mq/mq per le aree oggetto di interventi di nuova edificazione. I parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica in caso di servizi pubblici, ovvero, nel caso di servizi privati, dal progetto edilizio privato, predisposto secondo i parametri di seguito indicati al successivo Art.9). L'altezza dovrà essere definita in fase progettuale previa verifica dei requisiti fisico-morfologici che connotano il contesto esistente relativo all'ambito d'intervento, in particolare con verifica dei profili altimetrici degli edifici esistenti e circostanti. Gli indici e l'altezza possono essere modificati in sede di progetto definitivo in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto.

**8.2.** Per i servizi esistenti ex art. 3 D.M. 2/4/68 n.1444, sono consentiti, *una tantum* e fino ad un massimo del 20% della SL, interventi di ampliamento degli edifici esistenti, eseguibili anche sulle aree pertinenziali, per adeguamenti funzionali, igienico-sanitari, per la sicurezza, connessi

alle esigenze della ricerca scientifica e per le attrezzature sanitarie, per adeguamenti relativi al superamento delle barriere architettoniche, per adeguamento alle norme relative all'accreditamento presso il servizio sanitario regionale, nonché per adeguamenti a standard regionali e nazionali.

**8.3.** In tutti gli Ambiti per servizi è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici. In caso di realizzazione di parcheggi interrati (pubblici o privati) o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni e le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi. In particolare, nelle aree che il Piano dei Servizi destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m.1,50, sufficiente alla realizzazione di alberature ad alto fusto e di m. 0,60 per la realizzazione di verde e arbusti, secondo i progetti da approvarsi da parte dell'Amministrazione comunale. Negli Ambiti di impianto storico la realizzazione dei parcheggi deve inserirsi nel contesto circostante e rispettare le caratteristiche storiche e ambientali presenti.

**8.4.** Nelle aree a verde attrezzato oltre alle sistemazioni a parco pubblico sono ammesse solo le attrezzature sportive e la realizzazione di chioschi per attività di ristoro e di vendita di alimenti e bevande.

**8.5.** Per le aree a servizi privati non finalizzati al soddisfacimento degli standard secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice fondiario: SL = 0,2 mq/mq per le attrezzature afferenti al verde per lo sport;
- Indice fondiario: SL =0,6 mq/mq (o SL esistente se maggiore) per le restanti attrezzature di servizio nelle aree a servizi esistenti e già urbanizzate, mentre si applica l'indice territoriale di 0,5 mq/mq per le aree oggetto di interventi di nuova edificazione;
- Altezza max: 3 piani fuori terra;
- Rapporto di copertura: 50%;

**8.6.** Per i servizi privati o pubblici destinati ad attrezzature assistenziali, sociali ed educative, per il recupero e il reinserimento sociale di persone emarginate, viene previsto l'indice territoriale di 0,8 mq/mq.

**8.7.** L'intervento sulle aree destinate a servizio pubblico è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti. In conformità, peraltro, a quanto disposto dall'art. 9, comma 10, della Lr. 12/2005 e s.m.i. concorrono a costituire la dotazione di servizi le attrezzature, anche private, di uso pubblico o di interesse generale, regolate da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita. La procedura di acquisizione delle aree destinate all'allocazione dei servizi pubblici consiste nell'esproprio, ovvero nelle altre procedure ablativo previste dalla vigente legislazione.

In alternativa all'espropriazione, è sempre applicabile il meccanismo perequativo/compensativo disciplinato dal successivo Art. 11.

**8.8.** E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area,

che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di servizi pubblici su area di proprietà privata solo previa redazione di specifica convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio.

E' ammesso l'intervento del privato su area privata per la realizzazione di servizi privati. La cessazione di un servizio privato esistente e/o la creazione di un nuovo servizio deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale con atto d'obbligo unilaterale da parte del privato che regola la destinazione a servizio privato dell'area.

### ***PS.9 Ambiti destinati ad attrezzature per la mobilità***

---

**9.1.** Ricadono nelle prescrizioni del presente articolo le attrezzature ed impianti per la distribuzione del carburante e relativi depositi, per la ricarica elettrica dei veicoli, le pensiline e le costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli e per il ristoro degli utenti, per il lavaggio e/o la riparazione degli autoveicoli. Tali attrezzature sono consentite nelle aree per la viabilità e relative fasce di rispetto ed in tutti gli ambiti normativi, con esclusione dell'Ambito di impianto storico, degli Ambiti con funzioni di salvaguardia paesistica e dell'Ambito compreso nel PLIS della Valle del Lura.

**9.2.** Utilizzo delle aree:

- Superficie minima dell'area: 500 mq;
- Rapporto di copertura (RC): 10% della SF escluse le pensiline. L'estensione delle pensiline non deve comunque superare un RC del 30%;
- Verde: 10 mq ogni 100 mq di SF;
- Distanza dal ciglio stradale o dal limite esterno del marciapiede: non inferiore a m 5,5;
- Altezza massima: 5,00 m

**9.3.** Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del presente piano e che si trovino in contrasto con il medesimo sono consentiti gli interventi di manutenzione tesi a garantire la sicurezza degli impianti, fatti salvi comunque tutti gli adeguamenti delle strutture alle norme vigenti.

**9.4.** È richiesto titolo edilizio convenzionato nelle aree per la viabilità, per i servizi e nelle fasce di rispetto stradale.

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse aree normative. Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale nella dimensione massima di mq 60 e altezza di m 3,50.

### ***PS.10 Perequazione e compensazione negli ambiti destinati a servizi***

---

**10.1.** I proprietari delle aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area al Comune utilizzando un'edificabilità pari ad un indice di 0,2 mq SL per ogni mq di superficie ceduta. La suddetta capacità edificatoria sarà oggetto di localizzazione in conformità a quanto stabilito dai successivi commi del presente articolo.

**10.2.** Qualora sull'area oggetto di cessione in perequazione/compensazione insistano edifici da demolire, in aggiunta all'edificabilità sopra indicata sarà possibile utilizzare 1/3 della SL di tali edifici, o la SL esistente se superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice perequativo più 1/3 della SL esistente.

**10.3.** La capacità edificatoria può essere realizzata:

a) in loco su porzione dell'area stessa, da individuare di concerto con il Comune.

b) mediante trasferimento in Ambiti edificatori (residenziali o per altre destinazioni), con possibilità di incremento massimo del 20% dei parametri previsti per gli Ambiti stessi dalle presenti norme e purché siano garantite le quote di servizi previste, oppure in altre aree destinate a servizi.

**10.4.** La capacità edificatoria deve essere trasferita quando:

a) l'area di concentrazione dell'edificato costituisce pregiudizio alla accessibilità pubblica delle aree a parco e verde attrezzato, anche per valutazioni sopraggiunte da parte del Comune;

b) quando le aree ricadono nelle fasce di rispetto stradali, ferroviarie e cimiteriali;

c) quando le aree ricadono in ambiti definiti non edificabili in base ai contenuti della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

**10.5.** La cessione gratuita delle aree, destinate sia a parco e verde attrezzato che ad altri servizi di interesse pubblico e generale, può essere soddisfatta, in tutto o in parte, anche con la cessione di altre aree in altra zona, aventi la medesima destinazione, qualora il Comune ne riconosca il maggiore pubblico interesse in ragione delle seguenti circostanze:

- assenza di interesse immediato alla cessione di aree in quella zona;

- contiguità o prossimità a proprietà comunali delle altre aree da cedere;

- maggiore o particolare rilevanza ambientale/paesaggistica delle altre aree da cedere;

- soddisfacimento, attraverso le altre aree, di fabbisogni per la realizzazione di attrezzature e servizi già programmati o da attuare contemporaneamente agli interventi edilizi.

**10.6.** La superficie dell'area di concentrazione dell'edificato, in presenza di edifici esistenti e da demolire per i quali è possibile utilizzare 1/3 della SL, potrà essere aumentata in ampliamento della superficie prevista fino ad un massimo del 20%, sia nel caso di edificazione in loco, sia nel caso di trasferimento della capacità edificatoria. Quando la capacità edificatoria è realizzabile in loco, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi non può essere inferiore al 75% dell'area complessiva.

**10.7.** L'intervento di edificazione è soggetto a titolo edilizio convenzionato fino ad una superficie edificabile di mq. 2.500, a piano attuativo convenzionato per dimensionamenti maggiori. La convenzione deve prevedere le aree oggetto di cessione, la capacità edificatoria maturata in applicazione dell'indice di perequazione/compensazione, nonché indicare e disciplinare le opere di urbanizzazione da realizzarsi a corredo degli interventi di nuova edificazione. L'area di concentrazione dell'edificato non dovrà superare il 25% dell'area



complessiva e dovrà essere posizionata in prossimità dell'abitato, essere servita dalla viabilità ed essere resa funzionalmente collegata alle reti urbanizzative comunali esistenti o di previsione. L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere preferibilmente accorpata ad altre aree edificabili, al fine di perseguire la massima coerenza con le linee di trasformazione e sviluppo del tessuto edilizio. Nel caso di appartenenza alla medesima proprietà o di accordo fra le rispettive proprietà, le aree come accorpate costituiranno una unica superficie fondiaria edificabile, potranno essere oggetto di trasformazione contestuale ed integrata e le rispettive capacità edificatorie potranno fondersi ed organizzarsi funzionalmente. La richiesta di intervento da parte dei privati deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità geologica, che deve tenere conto dei contenuti in tal senso della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

**10.8.** Per gli interventi previsti sulle aree di concentrazione dell'edificazione individuate in loco si applicano i seguenti parametri:

- altezza massima: mt. 7,50;
- distanza dai confini: ml. 5;
- distanza dai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R.:
- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5 dal confine, se su lotti contermini;
- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5 se sul medesimo lotto;
- distanza fra nuovi fabbricati: ml. 10;
- rapporto di copertura: 40%.

**10.9.** Quando la capacità edificatoria è trasferita, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi è pari al 100%.

**10.10.** Per la quantificazione della superficie in relazione alla definizione del procedimento abilitativo edilizio (permesso di costruire o piano attuativo), l'estensione dell'area è definita dalla Giunta Comunale in sede di accoglimento della proposta del soggetto interessato, sulla scorta della perimetrazione di un ambito di intervento individuato con riferimento alla situazione orografica e morfologica del territorio e all'assetto delle proprietà. La destinazione d'uso della SL generata è residenziale e per le attività compatibili non prevalenti. I diritti edificatori generati ai sensi delle precedenti disposizioni sono sempre liberamente commerciabili.

## **PARTE 4 – Disposizioni attuative del Piano delle Regole**

### ***PR.1      Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole***

---

**1.1.** Il Piano delle regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, 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 gli ambiti non insediati, identificando i corrispondenti criteri di riqualificazione storico – paesaggistica. Trova applicazione sull'intero territorio comunale tranne che negli ambiti soggetti a trasformazione e rigenerazione urbana nonché negli ambiti per servizi, rispettivamente definiti ai sensi dell'art. 8 e 9 della Lr. 12/2005 e s.m.i., per i quali si rinvia alle Norme del Documento di Piano ed alle Norme del Piano dei servizi.

**1.2.** Il Piano delle regole è costituito dalla Relazione e dalle Disposizioni Attuative, oltre che dalla Cartografia del Piano delle regole prodotta e disponibile in ambiente Geographical Information System:

PdR – 1 Carta della sensibilità paesistica

PdR – 2 Carta della conformazione del regime dei suoli (scala 1:5.000)

PdR - 2.1 Carta della conformazione del regime dei suoli (scala 1: 2.000)

PdR - 2.2 Carta della conformazione del regime dei suoli (scala 1: 2.000)

PdR - 2.3 Carta della conformazione del regime dei suoli (scala 1: 2.000)

PdR - 2.4 Carta della conformazione del regime dei suoli (scala 1: 2.000)

PdR – 3 Carta della conformazione del regime dei suoli: sovrapposizione vincoli

PdR – 4 Carta della conformazione del regime dei suoli: sovrapposizione classi di fattibilità geologica

PdR – 5 Individuazione edifici ed aree a rischio compromissione e degrado

PdR – 6 Modalità di intervento dei nuclei di antica formazione

PdR- 7 Carta del consumo di suolo (l.r. 31/2014)

PdR – 8.1 Carta della conformazione del regime dei suoli: territorio extraurbano (scala 1: 3.000)

PdR – 8.2 Carta della conformazione del regime dei suoli: territorio extraurbano (scala 1: 3.000)

## **PR.2      *Ambiti di impianto storico - NAF***

---

### **2.1.    *Definizione***

Sono definiti «Ambiti di impianto storico» le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano di antica datazione. Gli ambiti di impianto storico sono classificati in zona omogenea A, secondo il D.M. 1444/68, nonché in zona di recupero ai sensi della legge 457/78.

### **2.2.    *Interventi sugli edifici esistenti***

L'analisi sullo stato di conservazione degli edifici è riportata nella tavola del Documento di Piano DdP-6 "*Stato di conservazione dei centri storici*" ed è riferita ad ogni singolo edificio compreso negli Ambiti di impianto storico. Sono ammessi interventi comportanti modificazioni degli edifici esistenti, da attuarsi secondo le modalità di intervento previste e ammesse dalla legislazione vigente, comprese tra quelle individuate dall'art.3 del Dpr 380/01 e s.m.i lett. a) b) c) d) e puntualmente sintetizzate nella Tavola del Piano delle Regole PdR-6 "*Modalità d'intervento sugli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione*".

L'interventore può richiedere mediante la procedura di "*parere preventivo*" la modifica del livello d'intervento fornendo giustificata motivazione mediante una relazione corredata di analisi storica e fotografica che giustifichi la richiesta e illustri la compatibilità dell'intervento.

Eventuali modifiche alle previsioni o prescrizioni di intervento riportate sulle Tavole del Piano delle Regole sopra richiamate, non costituiscono variante urbanistica e potranno essere sempre introdotte su richiesta dell'interventore, previa analisi approfondita e motivata del reale stato dell'edificio, mediante gli strumenti di cui all'art. NG.6 e NG.7 delle presenti Disposizioni attuative e approvate con deliberazione di Giunta Comunale.

In ogni caso, negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, i tipi di intervento ammessi si intendono riferiti soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche originarie. Per le parti che, invece, risultano compromesse o radicalmente modificate, sono consentiti tutti gli interventi dalla manutenzione alla ristrutturazione edilizia, a condizione che non contrastino con le indicazioni contenute nel Piano delle Regole afferenti alle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico ed i caratteri originari dello stesso.

Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate nelle parti in cui si articola l'edificio, così come documentato dal rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori). Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico ancora presente e che il Piano intende conservare, valorizzare e tramandare.

È consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini, subordinato a Permesso di costruire convenzionato e al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio. L'eventuale chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria del corpo di fabbrica.

In caso di Ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi (salvo le premialità e le deroghe previste dalla L.R.18/19 nonché dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico):

- volume massimo edificabile = Volume esistente;
- superficie coperta massima realizzabile = superficie coperta esistente;
- allineamenti edilizi: vanno mantenuti gli allineamenti dell'edificio esistente o dell'isolato o della strada;
- altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica;
- distanza minima dai confini = 5m o l'esistente o in aderenza con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati esistenti, quelle riportate all'art. NG.11.19 delle presenti Disposizioni attuative.

Sono consentite distanze inferiori tra confini e tra fabbricati se preesistenti e coerenti con i caratteri dell'impianto storico che il piano tutela.

La realizzazione di nuovi volumi in sostituzione di edifici recenti nonché gli interventi di recupero o ampliamento sul patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- materiali di tamponamento esterno e finiture esterne: intonaco a calce, mattoni a vista o altri materiali della tradizione locale.
- pendenza falde del tetto: max 35%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione di coperture con pendenza diversa, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale;
- tetto in coppi o materiali aventi analoghe caratteristiche in relazione all'immagine dell'edificio da tramandare verso spazio pubblico e privato;
- lattonerie in rame;
- posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate;

- i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento.

Dette disposizioni possono essere oggetto di specifiche e diverse prescrizioni dettate dalla Commissione Comunale del Paesaggio.

I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate. L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.

#### **Indicazioni e prescrizioni generali:**

- Gli interventi di grado superiore includono quelli di grado inferiore;
- Tutti gli interventi devono confermare e mantenere gli elementi decorativi che caratterizzano il fabbricato oggetto d'intervento;
- Gli interventi su edifici che presentano elementi di contrasto con i caratteri tipici dell'architettura storica presenti nel contesto devono obbligatoriamente provvedere alla rimozione di tali elementi dissonanti e ricondurre il fabbricato ai valori estetici originali;
- In occasione di interventi manutentivi sugli edifici principali, le opere devono essere estese agli edifici accessori regolarmente assentiti di pertinenza in modo da renderli omogenei nei caratteri estetici con l'edificio principale;
- In occasione di qualsiasi tipologia d'intervento su edifici accessori regolarmente assentiti, che presentano elementi di contrasto con i caratteri tipici dell'architettura storica del contesto, i fabbricati devono essere resi omogenei nei caratteri estetici con l'edificio principale o in alternativa demoliti;
- Le coperture dei fabbricati all'interno dei NAF (compresi i nuclei sparsi) devono essere coerenti con i materiali e le forme del linguaggio architettonico tradizionale. Le falde devono essere inclinate con forme e materiali tipici del contesto storico presente nel Comune di Bregnano;
- In caso di intervento sulle aree esterne si raccomanda la conservazione delle superfici a giardino, le porzioni a cortile possono essere pavimentate con elementi consoni all'aspetto estetico dei luoghi evitando il conglomerato bituminoso in favore di pavimentazione lapidea o in alternativa masselli autobloccanti.

#### **2.3. Modifiche delle aree**

È sempre consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo, purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo e all'immagine architettonica storicamente consolidata.

All'interno dei cortili è sempre ammesso traslare in posizione più idonea o demolire gli edifici o parti di edifici recenti, bassi fabbricati o autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettoniche dell'ambiente, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile. Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.

Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti. Tali interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.

E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

#### **2.4. Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso escluse: AG, I – A, C, T;

E' ammessa e favorita la destinazione commerciale esclusivamente per esercizi di vicinato, per la tipologia merceologica alimentare e non alimentare, nonché l'attivazione di esercizi per attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. La destinazione artigianale è consentita limitatamente alle attività costituenti artigianato di servizio. E' ammesso l'artigianato di produzione compatibile con il tessuto urbano.

#### **2.5. Modalità attuative**

Le modalità attuative o d'intervento relative ai singoli edifici sono dettagliate nelle Tavole del Piano delle Regole PdR-6 "*Modalità d'intervento sugli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione*".

È richiesto il rilascio di titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, SCIA, ovvero altro titolo edilizio disciplinato dalla normativa vigente).

È richiesto il Permesso di Costruire corredato di convenzione o atto d'obbligo per interventi di Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o che modifichino il livello d'intervento rispetto a quanto indicato nella Tav. PdR 6. La convenzione o atto d'obbligo sono approvati dalla Giunta Comunale.

Il Comune può richiedere il Piano Attuativo qualora venissero proposti, anche in deroga al Piano delle Regole e al Documento di Piano, interventi di trasformazione urbanistica modificativi del tessuto urbano preesistente, da approvarsi secondo le procedure di legge vigenti.

È consentito il recupero dei sottotetti e il recupero dei locali seminterrati in conformità alla legislazione vigente in materia. Per quanto riguarda i locali seminterrati l'interventore dovrà produrre la documentazione di cui all'art. NG.13 della normativa generale.

Ai sensi dell'art.12 delle Parte 1 "*Normativa di carattere generale*" delle presenti Disposizioni attuative i progetti riguardanti gli ambiti di impianto storico, che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici, sono subordinati al parere della Commissione per il Paesaggio.

### **PR.3      *Ambiti residenziali consolidati - R***

---

#### **3.1. Definizione**

Ambiti del tessuto urbano consolidato con destinazione prevalentemente residenziale, 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.

All'interno di questo ambito il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. A norma di quanto disposto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, gli Ambiti residenziali consolidati sono classificati in zona omogenea B.

#### **3.2. Parametri urbanistici ed edilizi**

In questo ambito sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/01.

Per tutti gli edifici gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, della Lr.12/2005 e s.m.i. (con possibilità di operare la monetizzazione dei medesimi). Per interventi su edifici esistenti, compresi quelli oggetto di ristrutturazione e sostituzione edilizia, si applica l'indice dell'ambito o la volumetria esistente se maggiore.

#### Parametri urbanistici ed edilizi

Indice fondiario - IF = 0,3 mq/mq, aumentabile a 0,4 mq/mq con Permesso di costruire convenzionato, SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora satura o quello derivante dalla SL esistente/SF se maggiore.

- N° piani massimo realizzabile = 3 piani fuori terra aumentabile a 4, previa verifica dei requisiti morfologici del contesto esistente, in particolare con verifica dei profili altimetrici degli edifici esistenti circostanti.

- rapporto di copertura = 30% o Superficie coperta esistente se maggiore;

Le aree libere devono essere sistemate a verde nel rispetto dei limiti della superficie drenante minima, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati dall'art. NG.10 "parcheggi" della parte1 "normativa di carattere generale" delle presenti disposizioni attuative.

Distanze come definite dagli artt. NG.11.17 e seguenti della "normativa di carattere generale" delle presenti Disposizioni attuative.

È sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 30%.

#### *Modifica delle aree per attività produttive in ambiti residenziali consolidati:*

Negli ambiti residenziali consolidati, gli insediamenti produttivi o artigianali non più attivi da almeno 2 anni possono essere trasformati all'uso residenziale (e funzioni compatibili), secondo i parametri sopra riportati. L'eventuale reperimento della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale correlata alla modifica di destinazione d'uso a funzioni residenziali, ovvero la relativa monetizzazione, devono essere oggetto di specifico atto unilaterale d'obbligo, da annettersi alla richiesta di rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla relativa riconversione alla destinazione residenziale prevista dal Piano, è consentita la prosecuzione dell'attività in corso; a tal fine, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ampliamento della SL all'interno dell'involucro edilizio.

In tal caso il rilascio del correlato titolo edilizio abilitativo deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il richiedente si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SL in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse. Tale atto d'obbligo dovrà, altresì,

declinare termini e modalità di soddisfacimento della dotazione di standard correlata alla SL in incremento.

### **3.3. Destinazioni d'uso**

Destinazioni d'uso escluse: AG, I – A;

è sempre ammesso il mantenimento della destinazione d'uso degli edifici esistenti.

Inoltre, sono consentiti i servizi pubblici. Non sono ammessi i locali di pubblico spettacolo.

E' consentita, nel rispetto di quanto stabilito dalla successiva Parte 4.3 delle presenti Disposizioni attuative, l'allocazione di esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (tipologia merceologica alimentare e non alimentare), nonché di attività di artigianato di servizio e di funzioni terziarie.

Sono, altresì, ammesse attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e pubblici esercizi, nonché, attività turistico-ricettive e studi professionali, ivi inclusi studi medici e veterinari.

È ammessa la realizzazione di parcheggi, preferibilmente interrati, anche nella tipologia pluripiano.

### **3.4. Modalità attuative**

Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, SCIA, ovvero altro titolo edilizio disciplinato dalla normativa vigente). È richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato nel caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione che comporti cambio di destinazione d'uso e modifichi il carico urbanistico. È previsto il Piano attuativo o in alternativa il Permesso di Costruire convenzionato quando sono coinvolti più edifici o aree la cui superficie supera i 1.500 mq. Analoga procedura si attua per gli interventi di trasformazione di attività produttive dismesse e di riconversione. La convenzione o atto d'obbligo sono approvati dalla Giunta Comunale.

E' consentito il recupero dei sottotetti e il recupero dei vani locali seminterrati in conformità alle leggi regionali vigenti in materia. Per quanto riguarda i locali seminterrati l'interventore dovrà produrre la documentazione di cui all'art. NG.13 della normativa generale.

## ***PR.4 Ambiti residenziali consolidati a permesso di costruire convenzionato – PCC-n°***

---

### **4.1. Definizione e modalità attuative**

Ambiti del tessuto urbano consolidato con destinazione prevalentemente residenziale, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli. Si tratta di lotti liberi in ambiti del tessuto edificato ove si evidenzia la necessità di arricchire ed integrare la dotazione di servizi pubblici attualmente insufficiente e per i quali nella dichiarata strategia della programmazione negoziata si ravvisa la necessità di procedere mediante lo strumento del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/01 e s.m.i.



A norma di quanto disposto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, gli Ambiti residenziali consolidati sono classificati in zona omogenea B.

#### 4.2. Parametri urbanistici ed edilizi

In questo ambito sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/01.

##### Parametri urbanistici ed edilizi

Le dimensioni e la suscettività edificatoria dei singoli lotti vengono riportate nella seguente tabella:

N°	posizione	destinazione	ST (mq)*	Sup. per Servizi %**	SL max (mq SL/mq St)	Ab. Teorici
PCc - 1	via Menegardo	R	3.481	20% ST	0,3	73
PCc - 2	via Vigna	R	7.585	30% ST	0,3	159
PCc - 3	via Malpaga	R	6.621	30% ST	0,3	139
PCc - 4	via Kennedy	R	4.548	30% ST	0,3	95
PCc - 5	via Rampoldi	R	6.495	30% ST	0,3	136
PCc - 6	via San Rocco	R	1.359	20% ST	0,3	28
PCc - 7	via San Rocco (2)	R	2.798	Cessione e realizzazione parcheggio individuato in cartografia (PdS) = circa 980mq	0,3	58
PCc - 8s	via Menegardo	servizi in cessione (PCc-8r)	595	--	--	--
PCc - 8r	via Monte Rosa	R	1.075	Cessione area e realizzazione parcheggio nell'area di via Menegardo (PCc-8s)	0,3 <i>Calcolato sulla somma della Sup. PCc-8s e PCc-8r</i>	34
PCc - 9	via Paù	R	2.656	20% ST	0,3	55

\*superfici da verificare con rilievo sul campo

\*\* Aree per servizi in cessione = 20% per St fino a 4.000mq; = 30% per St oltre 4.000mq.

- N° piani massimo realizzabile = 3 piani fuori terra aumentabile a 4, previa verifica dei requisiti morfologici del contesto esistente, in particolare con verifica dei profili altimetrici degli edifici esistenti circostanti.

- rapporto di copertura = 30%;

Le aree libere devono essere sistemate a verde nel rispetto dei limiti della superficie drenante minima, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati dall'art. NG.10 "parcheggi" della parte1 "normativa di carattere generale" delle presenti disposizioni attuative.

Distanze come definite dagli artt. NG.11.17 e seguenti della "normativa di carattere generale" delle presenti Disposizioni attuative.

È sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 30%.

Nel caso di interventi nei PCc 6 e 7, adiacenti a comparti boscati, ai fini della tutela e valorizzazione del bosco limitrofo dovrà essere presentato specifico progetto di riqualificazione finalizzato a contenere il disturbo del sistema forestale e le potenziali criticità per la preservazione del soprassuolo boscato, da sottoporre a preventivo parere favorevole dell'ente forestale.

#### **4.3. Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso escluse: AG, I – A;

E' sempre ammesso il mantenimento della destinazione d'uso degli edifici esistenti.

Inoltre, sono consentiti i servizi pubblici. Non sono ammessi i locali di pubblico spettacolo.

E' consentita, nel rispetto di quanto stabilito dalla successiva Parte 4.3 delle presenti Disposizioni attuative, l'allocazione di esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (tipologia merceologica alimentare e non alimentare), nonché di attività di artigianato di servizio e di funzioni terziarie.

Sono, altresì, ammesse attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e pubblici esercizi, nonché, attività turistico-ricettive e studi professionali, ivi inclusi studi medici e veterinari.

È ammessa la realizzazione di parcheggi, preferibilmente interrati, anche nella tipologia pluripiano.

#### **4.4. Modalità attuative**

Il titolo edilizio abilitativo è il Permesso di Costruire convenzionato.

### **PR.5      *Ambiti residenziali consolidati con elevata incidenza di verde - Rv***

---

#### **5.1. Definizione**

Ambiti del tessuto urbano consolidato con destinazione prevalentemente residenziale, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, caratterizzati da tipologie edilizie a bassa densità dotate di spazi pertinenziali a verde privato. A norma di quanto disposto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, gli Ambiti residenziali consolidati sono classificati in zona omogenea B.

#### **5.2. Parametri urbanistici ed edilizi**

In questo ambito sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/01. Per tutti gli edifici gli interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, della Lr.12/2005 e s.m.i. (con possibilità di operare la monetizzazione dei medesimi). Per interventi su edifici esistenti, compresi quelli oggetto di ristrutturazione e sostituzione edilizia, si applica l'indice dell'ambito o la volumetria esistente

se maggiore. Si precisa che vengono comunque fatti salvi i valori di SL, SC, Volume, altezza, numero piani e distanze esistenti.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice fondiario - IF = 0,2 mq SL/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata.

- N piani massimo realizzabile = 2 piani fuori terra aumentabile a 3, previa verifica dei requisiti morfologici del contesto esistente, in particolare con verifica dei profili altimetrici degli edifici esistenti circostanti.

- rapporto di copertura = 15% o Superficie coperta esistente se maggiore;

Le aree libere devono essere sistemate a verde nel rispetto dei limiti della superficie drenante minima.

Distanze come definite dagli artt. NG.11.17 e seguenti della "normativa di carattere generale" delle presenti Disposizioni attuative.

È sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 15%.

### **5.3. Destinazioni d'uso**

*destinazioni d'uso escluse: AG, I – A;*

È sempre ammesso il mantenimento della destinazione d'uso degli edifici esistenti. È consentita l'allocazione di esercizi commerciali di vicinato (superficie di vendita massima = 150 mq), nonché di attività di artigianato di servizio e di funzioni terziarie.

Sono, altresì, ammesse attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e pubblici esercizi, nonché, attività turistico-ricettive e studi professionali, ivi inclusi studi medici e veterinari.

Sono esclusi i locali di pubblico spettacolo.

### **5.4. Modalità attuative**

Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, SCIA, ovvero altro titolo edilizio disciplinato dalla normativa vigente). È richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato nel caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione che comporti cambio di destinazione d'uso e modifichi il carico urbanistico. È previsto il Piano attuativo o in alternativa il Permesso di Costruire convenzionato quando sono coinvolti più edifici o aree la cui superficie superi i 2.500 mq. Analoga procedura si attua per gli interventi di trasformazione di attività produttive dismesse e di riconversione. La convenzione o atto d'obbligo sono approvati dalla Giunta Comunale.

È consentito il recupero dei sottotetti e il recupero dei vani locali seminterrati in conformità alla legislazione Regionale vigente in materia. Per quanto riguarda i locali seminterrati l'interventore dovrà produrre la documentazione di cui all'art. NG.13 della normativa generale.

## **PR.6      *Ambiti consolidati per le attività economiche***

---

### **6.1.    *Definizione***

Ambiti caratterizzati dalla presenza attività economiche e di edifici con funzioni produttive, artigianali, commerciali e terziarie direzionali.

### **6.2.    *Interventi sugli edifici esistenti***

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/01. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopralzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi di seguito riportati.

### **6.3.    *Modifica delle aree***

- Rapporto di copertura = 60% o Superficie coperta esistente se maggiore;

- Hmax – Altezza massima degli edifici = 12 m con esclusione degli impianti tecnologici e volumi tecnici;

SL = Superficie Lorda = liberamente sviluppabile all'interno della Superficie Coperta e dell'altezza.

Superficie drenante minima = 15% della Sf.

Parcheggi pertinenziali così come disciplinati dall'art. NG.10 "*Parcheggi*" della Parte 1 "*Normativa di carattere generale*" delle presenti disposizioni attuative.

Distanze come definite dagli artt. NG.11.17 seguenti della "*normativa di carattere generale*" delle presenti Disposizioni attuative.

E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 60%.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di livello superiore alla manutenzione straordinaria, relativi ad attività commerciali, ricettive e direzionali esistenti e i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali e terziarie che aumentino il carico urbanistico, deve essere garantito il reperimento della Dotazioni minime di servizi prevista dall'art PS.6 della Parte 3 delle presenti disposizioni attuative "*Disciplina del Piano dei Servizi*" comprensiva della seguente dotazione di aree a parcheggio, da cedersi o asservirsi a favore dell'Amministrazione comunale:

a) per le attività commerciali, terziarie direzionali e ricettive = 0,30 mq di aree o superfici a parcheggio per ogni metro quadrato di SL;

b) per le attività commerciali di dimensione maggiore degli esercizi di vicinato = 0,50 mq di aree o di superfici a parcheggio per ogni metro quadrato di SL.

Relativamente alla destinazione d'uso terziaria, è consentita la monetizzazione totale o parziale della dotazione di aree o superfici per servizi nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità tecnica realizzativa o ne preveda la realizzazione diretta, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, in relazione ai quali, in ogni caso, deve essere assicurato il reperimento del correlato fabbisogno.

Per quel che concerne, invece, la destinazione d'uso commerciale in edifici di nuova costruzione, è fatto obbligo assicurare il reperimento di aree o superfici a parcheggio pubblici o di uso pubblico nella misura del 50% del complessivo fabbisogno di aree per servizi pubblici e di uso pubblico e/o generale (100% della SL) , per il restante 50% è facoltà del proponente richiederne la monetizzazione.

Gli interventi di ampliamento con incremento della superficie coperta e quelli di sostituzione edilizia in aree confinanti con quelle di cui agli artt. Da PR.8 a PR.10 delle presenti disposizioni devono preservare uno spazio a verde alberato verso i confini di detti ambiti, di profondità minima di 5 m; sono ammesse estensioni inferiori di detta fascia di mitigazione ambientale se finalizzate a consentire la realizzazione di aree a parcheggio di servizio pubblico e generale.

#### **6.4. Destinazioni d'uso**

##### ***Destinazioni d'uso escluse: AG, R;***

È sempre ammessa la riconversione all'uso residenziale di edifici produttivi o artigianali dismessi o in disuso da almeno due anni inseriti in contesto a prevalente destinazione residenziale. Per poter operare tale trasformazione la modalità attuativa è il permesso di costruire convenzionato e preliminarmente dev'essere documentata la dismissione del fabbricato e la prevalente destinazione residenziale del contesto in cui l'ambito si colloca.

Tale riconversione è riconducibile agli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e con SL minore o uguale a quella del fabbricato esistente.

#### **6.5. Previsioni concernenti Ambiti compresi all'interno di Piani Attuativi già approvati in base al previgente PRG**

Per edifici ricadenti in Piani Attuativi le cui convenzioni risultano vigenti alla data di adozione del PGT, e fino alla scadenza delle stesse, vengono confermate tutte le destinazioni, i parametri ed i vincoli in esse contenute. E', comunque, ammessa la possibilità di apportare modifiche alle destinazioni d'uso tra quelle previste dal presente articolo: in tal caso, ed in conformità a quanto disposto dalla Lr. 12/2005 s.m.i., a corredo della richiesta di modifica di destinazione d'uso dovrà essere prodotto specifico atto unilaterale d'obbligo, volto ad assicurare - relativamente alle capacità edificatorie oggetto di variazione nell'uso - il reperimento delle correlate dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

#### **6.6. Modalità attuative**

Titolo edilizio abilitativo diretto (Permesso di Costruire, SCIA, ovvero altro titolo edilizio disciplinato dalla normativa vigente).

E' richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità e la sosta. La convenzione o atto d'obbligo sono approvati dalla Giunta Comunale su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' sempre richiesto il Piano attuativo convenzionato nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

E' sempre richiesto il permesso di costruire Convenzionato in caso di nuove medie strutture di vendita.

### ***PR.7      Ambiti di piani attuativi approvati e convenzionati***

---

Si tratta di ambiti interessati da operazioni di trasformazione urbanistica assoggettate a strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata approvati o convenzionati alla data di adozione del Pgt.

In tali ambiti sono confermate tutte le previsioni insediative e funzionali contenute negli stessi o nelle convenzioni, se sottoscritte.

Alla completa attuazione delle opere del piano attuativo, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati, questi ambiti rientreranno nella disciplina del Piano delle regole relativa agli ambiti in cui sono inseriti.

i Piani Attuativi approvati in via definitiva con il precedente Prg/Pgt la cui convenzione urbanistica, decorso un anno dalla data di approvazione del presente Pgt, non sia stata sottoscritta, dovranno essere ripresentati con i parametri urbanistici previsti per le AT del presente Pgt con calcolo dei servizi pari a 26,5 mq/ab di cui 18,00 mq/ab minimi non monetizzabili.

## **Parte 4.1 - Rete ecologica comunale e ambiti agricoli**

### ***PR.8      Ambiti agricoli AG***

---

**8.1.** Come evidenziato nel Documento di Piano è obiettivo qualificante per l'amministrazione comunale la salvaguardia dell'ambiente coniugata alla valorizzazione delle aziende e delle attività agricole presenti sul territorio alle quali deve essere garantita la sopravvivenza e l'equilibrio anche economico.

#### **8.2.    *Definizione***

L'ambito AG corrisponde alle zone E del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Tale ambito è costituito dalle parti del territorio comunale destinate all'attività agricola all'esterno del PLIS del Lura.

L'edificazione è ammessa mediante rilascio del singolo permesso di costruire secondo le modalità e con i requisiti previsti dal Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

#### **8.3.    *Interventi sugli edifici esistenti***

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/01 nel rispetto dei parametri edilizi di seguito riportati.

Nelle aree destinate all'attività agricola, sono altresì ammessi la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, con finalizzazione alla realizzazione di centri ippici. I titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione dei centri ippici ai sensi del primo periodo, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. È dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 1, fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.

Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo, il cui stato sia documentato mediante perizia che asseveri la dismissione o l'abbandono da almeno tre anni possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza o difformità dal di titolo abilitativo secondo la procedura prevista dall'art. 40 ter della Lr 12/05 smi *“Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati”* introdotto dalla Lr 18/19. L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere.

#### 8.4. Edificazione – Destinazione

Destinazione d'uso ammesse AG – agricola e relative FC funzioni complementari come definite dall'art.9 “Destinazioni d'uso” della normativa di carattere generale delle presenti disposizioni attuative. Tutte le altre destinazioni sono escluse.

Come previsto dal Titolo III della L.r. 12/2005 e s.m.i. e dalle presenti Disposizioni attuative, nelle aree destinate all'agricoltura è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionale all'esercizio dell'attività, secondo i criteri e modalità di seguito specificati.

Indici edificatori per la residenza:

	Per terreni a coltura orticola o floricola	Per terreni a bosco, coltivazione industriale*	Per altri terreni agricoli
Indice fondiario	If = 0,006 mc/mq	If = 0,01 mc/mq (500 mc max)	If = 0,03 mc/mq
Altezza massima	H = 7,50 m	H = 7,50 m	H = 7,50 m
Piani fuori terra	Pft = 2	Pft = 2	Pft = 2

\* volumi non realizzabili in ambito boscato ma da trasferirsi in ambito agricolo

Nel computo dei volumi realizzati non si considerano le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole ammesse dalla destinazione d'ambito, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici bensì alla sola verifica del rapporto di copertura.

Rapporto di copertura e altezza per attrezzature produttive agricole:

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre

Rc = 20% dell'intera superficie aziendale per aziende orto-floro-vivaistiche



Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

H = 7,00 m, salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante. Al fine della verifica degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti – anche non contigui – componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo “non aedificandi”, debitamente trascritto nei registri immobiliari e modificabile in relazione alla variazione della disciplina urbanistica.

### **8.5. Distanze**

Dai confini Dc = 10,00 m

Tra fabbricati Df = 10,00 m

Dalle strade Ds = 10,00 m, nel rispetto delle prescrizioni di cui al Dpr. 495/1992

La distanza delle stalle e allevamenti di animali dalle zone edificabili (residenziali, servizi collettivi, insediamenti commerciale e produttivi) previste dal Pgt non deve essere inferiore a 100 m, fatte salve disposizioni più restrittive o eventuali deroghe previste dalle vigenti Norme in materia igienico sanitaria.

Le nuove edificazioni negli ambiti limitrofi devono garantire le distanze dalle strutture agricole esistenti stabilite dal Regolamento d'igiene.

### **8.6. Disposizioni particolari per le serre**

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali, limitate a una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura solo stagionale, non sono subordinate né a concessione né ad autorizzazione, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) altezza massima al colmo non superiore a 4,00 m sotto trave di imposta della copertura;
- b) struttura leggera amovibile e superficie trasparente;
- c) distanze come sopra specificato.

Per ulteriori specifiche si fa comunque riferimento alla Deliberazione di Giunta Regionale 25 settembre 2017 - n. X/7117, dal titolo: “Disposizioni regionali inerenti le caratteristiche e le condizioni per l'installazione delle serre mobili stagionali e temporanee (art. 62 c. 1 ter della l.r. 12/2005)”.

### **8.7. Modalità attuative**

Titolo edilizio abilitativo diretto (Permesso Di Costruire, SCIA ovvero altro titolo edilizio disciplinato dalla normativa vigente) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici.

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire secondo le modalità e nel rispetto dell'art.60 della Lr 12/05 smi.

### **8.8. Prevalenza**

Le disposizioni degli articoli 59 e 60 della L.r.12/05 smi sono prevalenti sulle norme e sulle previsioni del PGT e dei regolamenti edilizi e di igiene comunali che risultino in contrasto con le stesse.

## **PR.9** *PLIS della Valle del Lura*

---

**9.1.** Le porzioni di territorio comunale all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valle del Lura sono oggetto di specifica tutela e valorizzazione territoriale e ambientale. Per esse valgono le disposizioni delle norme tecniche del PPA del PLIS medesimo.

**9.2.** Il Parco è riconosciuto con delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. 5311 del 24.11.1995, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86 e successivi Decreti Provinciali.

L'area del Parco è delimitata con apposito simbolo grafico nella tavola PdR-3 "Carta del Piano delle Regole sovrapposizione vincoli" del PdR del Piano di Governo del Territorio del Comune di Bregnano. Essa può essere computata, nei modi di legge, quale standard comunale per parco, gioco, sport e per parco urbano territoriale.

**9.3.** Le norme tecniche del Piano Particolareggiato Attuativo del Parco del Lura e i relativi elaborati grafici costituiscono proposte pianificatorie che i Comuni consorziati possono assumere nei rispettivi Piani di Governo del Territorio, nell'esercizio della loro autonomia in materia di governo del territorio.

**9.4.** Il Comune di Bregnano recepisce le indicazioni normative del PPA del Lura e rimanda integralmente alla relativa normativa. Con la sola eccezione della perimetrazione di 2 zone "insediamenti rurali" ("Cascina Caterina" in via Menegardo e "Cascina Martina" in via Milano), che il presente PGT amplia rispetto a quanto approvato con DCC n.31 del 29.11.2021 pubblicato sul Burl serie avvisi e concorsi n.14 del 06.04.2022, e relativa riduzione dell' "area agricola di tutela naturalistica" per garantire il rispetto della salvaguardia e valorizzazione delle aziende e delle attività agricole presenti sul territorio. La tavola PdR-3 "Carta del Piano delle Regole sovrapposizione vincoli" del PdR riporta le perimetrazioni esatte degli insediamenti sui quali si applicano le norme del Plis.

**9.5.** Il PPA del Parco, all'interno del Comune di Bregnano, classifica il territorio nelle seguenti zone e ne disciplina, nelle Norme Tecniche, i livelli d'intervento:

- Boschi (art. 17)
- Aree agricole di tutela naturalistica (art. 18)
- Aree agricole multifunzionali (art. 19)
- Insediamenti rurali (art. 20)
- Parchi urbani e territoriali (art. 21)
- Servizi (art. 22)
- Aree edificate (art. 23)

## **PR.10**    *Ambiti a verde di salvaguardia*

---

**10.1.** Identifica il sistema di spazi a verde di connessione ambientale non insediati deputati a salvaguardare le relazioni con gli spazi aperti di preminente interesse paesistico-ambientale e/o naturalistico e a mantenere i varchi percettivi esistenti a tutela dei valori percettivi e paesistici esistenti in prossimità degli elementi antropici.

**10.2.** In tali aree è sempre ammessa nel sottosuolo la creazione di servizi pubblici o parcheggi pubblici e privati pertinenziali, nel rispetto della L.R 122/89, e comunque, della normativa geologica, idrogeologica e sismica, ovvero della percentuale di superficie drenante prevista per ogni Ambito normativo. In tali casi, il soprasuolo deve essere sistemato a prato, giardino o parco privato.

**10.3.** Nell'ipotesi di interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico di cui al precedente comma 2, si deve in ogni modo garantire un rapporto di copertura inferiore al 10% dei lotti interessati. Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.

**10.4.** Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti (purché regolarmente assentiti) alla data di adozione delle presenti disposizioni attuative. Non sono ammessi altri usi e destinazioni al di fuori di quelli ammessi al presente articolo.

**10.5.** Nei terreni frazionati catastalmente alla data di adozione del presente PGT è ammessa una sola costruzione finalizzata a deposito degli attrezzi.

Tale costruzione non potrà superare la superficie coperta (Sc) pari a 9 mq, dovrà avere un'altezza massima in colmo di mt. 2,40 e distare almeno 10 mt dal ciglio delle strade esistenti e di progetto. La costruzione dovrà essere realizzata con materiali tradizionali e ne dovrà essere curato l'inserimento nel paesaggio.

Qualora il lotto facesse parte di un'azienda agricola, la sua superficie potrà essere computata ai fini edificatori secondo i parametri degli ambiti agricoli. L'edificabilità generata da questi lotti dovrà essere collocata sugli altri lotti di proprietà aziendale, anche se non contigui o in comuni contermini.

È consentita la realizzazione di recinzioni preferibilmente con siepe in vivo o in alternativa in rete metallica e paletti o con staccionata in legno.

**10.6.** Modalità attuative

L'edificazione ammessa è possibile unicamente a mezzo di Permesso di Costruire.

## Parte 4.2 - Tutela e riqualificazione ambientale - elementi guida

### **PR.11 Norme di tutela ambientale**

---

Le norme del presente articolo, fatte salve le eventuali puntuali disposizioni riferite ad ambiti specifici, si applicano su tutto il territorio comunale e riguardano:

#### **11.1. Modifiche dell'assetto del suolo.**

In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massiciata, fatti salvi gli interventi consentiti dall'art.6 del DPR 380/01 "Attività di edilizia libera".

#### **11.2. Margine della configurazione urbana relativo ad edifici produttivi.**

Tutti gli interventi relativi ad edifici produttivi consistenti in ampliamento, sostituzione e nuova edificazione, ricadenti su aree urbanizzate e/o da urbanizzare confinanti agli ambiti di cui agli artt. da 6 e 7 delle presenti disposizioni attuative del PdR, devono preservare uno spazio a verde alberato verso i confini di detti ambiti, di profondità minima di m. 5; sono ammesse estensioni inferiori di detta fascia di mitigazione ambientale se finalizzate a consentire la realizzazione di aree a parcheggio di servizio pubblico e generale. Le alberature devono essere autoctone.

#### **11.3. Recinzioni**

- a) Le recinzioni, nelle aree a parco o agricole, sono consentite solo per le abitazioni e le pertinenze delle stesse, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali;
- b) devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 1,50 con interposta eventuale rete metallica plastificata, con staccionata, oppure con cancellata, avente fondazioni interrato;
- c) Eventuali delimitazioni necessarie alla attività agricola (da valutarsi caso per caso) sono consentite solo con siepi e staccionate;
- d) E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti con materiali e tecniche congruenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.
- e) Non sono considerate recinzioni le bordure in siepe viva sia perimetrali ai terreni che interposte, anche lungo i sentieri agricoli di passaggio, quando costituite da essenze autoctone, le stesse dovranno rispettare la distanza dalla viabilità di ml. 3,00 e non impedire il passaggio ai mezzi agricoli.

#### **11.4. Tutela delle alberature e del verde in genere**

- a) Nelle aree all'interno del perimetro del PLIS del Lura, a destinazione agricola E1, e negli ambiti di impianto storico, tutti i progetti edilizi le alberature d'alto fusto esistenti sull'area di pertinenza della costruzione devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e, se pregiate, documentate fotograficamente.
- b) I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da

rispettare tali alberature, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.

c) Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle aree alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

d) In tutti gli Ambiti di trasformazione (AT), su richiesta dell'Amministrazione Comunale, all'atto della nuova edificazione dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie non edificata, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie non edificata. La disposizione si applica qualora non siano preesistenti alberi ed essenze arbustacee in misura tale da soddisfare la quota prevista, la cui effettiva preesistenza dovrà comunque essere dimostrata.

e) trasformazioni alle aree boscate censite nell'ambito del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) potranno essere attuate solo previa autorizzazione provinciale.

### **11.5. Superficie drenante**

a) Relativamente agli interventi soggetti a titolo edilizio abilitativo (anche convenzionato), la superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova costruzione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazione d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

b) Le superfici di cui sopra non possono essere ricavate in aree da adibirsi a percorso carrabile, posto macchina od a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

c) Relativamente, invece, agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, il computo della superficie scoperta e drenante, nelle percentuali di cui sopra, deve essere calcolato con riferimento alla superficie territoriale dell'intero ambito di intervento. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

d) Nei casi di:

- interventi di restauro, di cui all'art. 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone "B" di cui al d.m. 02/04/68 n.1444;

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. e) In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

### **11.6. Invarianza idraulica.**

Principio introdotto dalla Lr. 4/2016 in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione. Qualora tale principio sia applicato sia alle portate che ai volumi, si è nel caso dell'invarianza idrologica. Tutti gli interventi assentiti sul territorio comunale di cui alle let. d), e) ed f), c. 1 art. 3 del Dpr 380/2001 e smi dovranno garantire, ove

applicabili, le misure e i requisiti minimi stabiliti dal R.R 7/2017.

**11.7. Drenaggio urbano sostenibile.** Il sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

#### **11.8. Bonifica ambientale**

Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalle verifiche di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di permesso di costruire una valutazione preliminare della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, delle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le eventuali azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del Pgt..Le opere di bonifica ambientale costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

### **PR.12 Fasce di rispetto e vincoli**

---

**12.1.** Il P.d.R. individua le fasce di rispetto ed i vincoli. Le aree ricadenti in dette fasce sono soggette alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia; esse assumono i parametri urbanistici ed edilizi degli Ambiti normativi in cui ricadono.

**12.2.** Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio. Nelle fasce di rispetto ferroviario tali interventi sono ammessi con cambio di destinazione d'uso. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi solo cambi di destinazione d'uso verso attività connesse con le destinazioni dell'area tutelata dal vincolo.

**12.3.** Nelle fasce di rispetto cimiteriale valgono le disposizioni dettate dal vigente Piano Cimiteriale e relative norme di attuazione.

**12.4.** Per quanto concerne le fasce di rispetto degli elettrodotti, valgono le disposizioni stabilite dal D.M. Ambiente del 29/05/2008 (*"Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti"*), il quale, fra l'altro, demanda agli enti gestori delle linee il calcolo delle medesime fasce, da comunicare a Comuni e operatori privati caso per caso e su richiesta degli stessi. Il PGT individua con apposito simbolo grafico a fini meramente indicativi, le principali linee ed impianti e fasce di rispetto.

**12.5.** Per quanto concerne le zone di tutela dai punti di captazione idrica si applica la disciplina di cui all'articolo 94 *"Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano"* del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

**12.6.** Per quanto concerne le zone assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs 42/2004, nel Documento di Piano, tav 9 e nel Piano delle Regole, Tav. 3, il PGT individua la zona di vincolo paesaggistico del torrente Lura e delle relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri per parte, nella quale si applica la tutela di cui all'art. 142, comma 2, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.

**12.7.** Il PGT individua altresì la perimetrazione del bosco del P.I.F. approvato così come rettificato con Decreto 4592 del 30.03.2018. In tali ambiti si applica la tutela paesaggistica di cui all'art. 142, comma 2, lett. g) del D.Lgs. n. 42/2004 e la tutela forestale di cui al D.Lgs. 34/2018, alla L.R. 31/2008 e al R.R. 5/2007. Le normative vigenti che disciplinano le fasce di rispetto, le distanze e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari prevalgono sulle indicazioni del PGT eventualmente difformi o in contrasto.

**12.8.** Per quanto concerne i corsi d'acqua e i tracciati per la mobilità si dettano inoltre le seguenti norme specifiche:

#### **12.8.1. Corsi d'acqua**

Per quanto riguarda i corsi d'acqua e relative fasce di rispetto, si rimanda alla carta dei vincoli dello studio geologico a supporto del PGT e al Regolamento di polizia idraulica vigente, per quanto riguarda i corsi d'acqua del reticolo idrico minore.

#### **12.8.2. Tracciati infrastrutturali**

##### **Definizione**

Il P.d.R., in conformità con il Piano dei Servizi, individua gli Ambiti destinati alla viabilità stradale e ferroviaria, derivanti anche da scelte programmatiche sovracomunali contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ovvero nel Piano Territoriale Regionale.

Gli Ambiti per la viabilità e le infrastrutture sono destinati alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale e ferroviario.

##### **Modifica degli edifici esistenti**

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità e alle infrastrutture, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

##### **Modifica delle aree**

I tracciati viari di progetto riportati nelle tavole delle varie articolazioni del PGT hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica.



In tali progetti, i calibri stradali dovranno essere individuati in via definitiva in sede di progetto e dove ritenuto necessario dovranno consentire la realizzazione di parcheggi a lato delle carreggiate, nonché, la realizzazione di piste ciclabili, salvo che le stesse non siano già previste in prossimità.

La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa, da motivare in sede di progetto da approvare con delibera di Consiglio Comunale.

Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non previste o diverse dal presente strumento urbanistico generale (PGT).

Si evidenzia comunque la necessità che i tracciati stradali siano compatibili con le “direzioni naturali” del terreno, al fine di ridurre il più possibile l’impatto paesistico-ambientale dell’opera rispetto al contesto.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d’acqua, cascine, aree di frangia a ridosso delle zone urbanizzate); si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzi in modo puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato; da ultimo, si rappresenta che le aree di frangia tra l’urbanizzato e la nuova sede stradale siano sistemate a verde, al fine di creare una cintura con funzioni di connessione tra la città, la strada e le zone agricole.

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio e stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse aree normative.

Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere compresi in progetti per la valorizzazione dello spazio pubblico che permettano di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

### **Modalità di attuazione**

L’acquisizione delle aree avverrà secondo le vigenti normative. La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica laddove necessario e prescritto dalle vigenti normative di settore.

---

### ***PR.13 Aree a rischio di rinvenimento archeologico***

Nel territorio comunale di Bregnano sono noti diversi ritrovamenti archeologici:

- Area prospiciente via dei Vigneti e via per Lazzate: area ad uso funerario di età romana (*Rivista Archeologica dell'Antica Provincia e Diocesi di Como*, fasc. 152-155, p. 497; *Archivio Topografico Soprintendenza*);
- Loc. Albarina - Autostrada Pedemontana Lombarda: area di industria litica preistorica (*Archivio Scavi Soprintendenza*);

Nella Tav DdP-10 "Carta del profilo archeologico comunale" sono individuati:

- i siti archeologici con i relativi areali;
- i nuclei di antica formazione, compresa l'area del castello dei Carcano;
- le chiese e i luoghi di culto di antica fondazione e relativa area di cautela individuata da un buffer di 100 metri di diametro;

In tutte le aree di rischio archeologico dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni indicate dalla Soprintendenza: *"i progetti che prevedono movimenti terra e scavi dovranno essere inoltrati con dovuto anticipo a questa Soprintendenza da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori di scavo in modo da permettere di eseguire una valutazione preventiva del rischio archeologico e un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui sarà da questo Ufficio valutato opportuno.*

*Le modalità della richiesta, che dovrà essere inoltrata sia per lavori in proprietà pubblica sia privata che prevedano scavi per la realizzazione di fabbricati, box interrati, ampliamenti di edifici esistenti, sono le seguenti:*

- *la comunicazione dovrà essere inviata alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, via E. De Amicis 11, 20123 Milano (PEC: [sabap-co-lc@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-co-lc@pec.cultura.gov.it)) da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori con un anticipo di 15 giorni lavorativi rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo.*
- *La comunicazione dovrà contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto di mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione.*
- *Dovranno essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o dell'architetto che dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti.*
- *In caso di differimento della data prevista di inizio lavori si chiede una tempestiva comunicazione.*
- *Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, si rammenta l'applicazione della normativa vigente in materia (D. Lgs. 42/2004, art. 28 e D. Lgs. 50/2016, art. 25).*

## Parte 4.3 - Norme e criteri per gli insediamenti commerciali

### **PR.14 Norme e criteri per gli insediamenti commerciali**

---

Negli Ambiti normativi in cui le destinazioni d'uso commerciali sono ammesse, si possono insediare, ove consentito, nuove attività commerciali, definite - in conformità con la vigente normativa nazionale e regionale di settore - nei termini che seguono.

#### **14.1 Definizione ed ammissibilità delle tipologie distributive commerciali**

In conformità alle disposizioni contenute nella vigente normativa regionale in materia commerciale le disposizioni oggetto del presente articolo si applicano ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale. Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive:

**i) esercizi di vicinato (V)**: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a mq. 150,00; in particolare, gli esercizi di vicinato si suddividono in esercizi per la vendita di prodotti alimentari (VA), ed esercizi per la vendita di prodotti non alimentari (VN);

**ii) medie strutture di vendita di livello 1 (M1)**: esercizio per attività di commercio al dettaglio, avente superficie di vendita compresa tra mq. 151,00 e mq. 600,00; in particolare, le medie strutture di livello 1 si suddividono in Medie Strutture Alimentari di livello 1 (M1A), e Medie Strutture non Alimentari di livello 1 (M1N);

**iii) medie strutture di vendita di livello 2 (M2)**: esercizio per attività di commercio al dettaglio, avente superficie di vendita compresa tra mq. 600 e mq. 1.500; in particolare, le medie strutture di livello 2 si suddividono in Medie Strutture Alimentari di livello 2 (M2A), e Medie Strutture non Alimentari di livello 2 (M2N);

**iv) grande struttura di vendita**: esercizio, alimentare – non alimentare, per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

In particolare, sono considerate grandi strutture di vendita di livello sovralocale (GDVS), quelle con superficie di vendita compresa tra mq. 1.501 e mq. 15.000; sono definite, invece, grandi strutture di vendita di livello territoriale (GDVT), quelle con superficie di vendita superiore a mq. 15.000. Relativamente a tale tipologia di insediamento commerciale costituente grande struttura di vendita di livello territoriale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale, in conformità a quanto disposto dal paragrafo 5.4) della DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007 e s.m.i., è subordinato al contestuale esperimento di procedura di programmazione negoziata (Programma Integrato di Intervento in Accordo di Programma), così come disciplinata dalle vigenti disposizioni regionali. Relativamente alle grandi strutture di vendita, è definito come "struttura di vendita organizzata in forma unitaria" l'esercizio commerciale nel quale due o più esercizi sono inseriti in un insediamento edilizio 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 unitariamente. Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

**1) il centro commerciale (C.C.),** che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente, le infrastrutture comuni. In questa definizione sono compresi anche:

**1.1) il centro commerciale tradizionale (C.C.T),** inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

**1.2) il centro commerciale multifunzionale (C.C.M.),** inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito ed organizzato per assolvere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

**1.3) factory outlet centre (F.A.C),** costituito da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare;

**2) il parco commerciale (P.C.),** inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita, localizzate sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

Si precisa che in tutto il territorio comunale di Bregnano non è ammessa l'attivazione di insediamenti costituenti grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, legnami e similari) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della SL; in tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata specifica autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche e di uso pubblico deve essere effettuato conteggiando la SL a destinazione commerciale. Sulla base di specifiche norme regionali vigenti in materia la superficie di vendita viene inoltre computata nella misura di 1/2 della SL utilizzata dagli esercizi commerciali che vendono al dettaglio o all'ingrosso determinate categorie di merci.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o a entrambi i seguenti settori merceologici così come specificati dal D. lgs 114/1998: (1) alimentare; (2) non alimentare.

Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio.

E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utensileria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizio; legnami.

#### **14.2 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali**

L'attivazione di esercizi commerciali è consentita solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti dimensionali e tipologici previsti per i singoli Ambiti normativi in cui si articola il territorio comunale.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (V), ove le disposizioni dei singoli ambiti normativi ammettano la destinazione d'uso commerciale. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura distributiva, ammette esclusivamente l'attivazione di esercizi di vicinato. Il PdR definisce gli ambiti normativi nei quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.

Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 25% della superficie di vendita con categoria non alimentare. Nel settore merceologico non alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 20% della superficie di vendita con categoria alimentare.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti della superficie di vendita all'interno della medesima tipologia commerciale. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia distributiva, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Nelle zone agricole, la funzione commerciale è ammessa quale uso complementare all'attività agricola, nei limiti e alle condizioni indicate dall'art. 4, comma 2, lett. d) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, dall'art. 2135 cod. civ., e dalla L. 9.2.1963, n. 59. Per l'effetto, l'attività commerciale è consentita, previo rilascio della speciale autorizzazione di cui all'art. 3 della L. 59/63, esclusivamente "per la vendita al dettaglio dei prodotti ottenuti nei rispettivi fondi per coltura o allevamento", con sanzione della decadenza in caso di vendita di "prodotti non ottenuti direttamente dall'impresa agricola gestita o dai fondi degli agricoltori associati nel comune per il quale è autorizzata la vendita" medesima (cfr. artt. 1 e 6 L. 59/63). Negli insediamenti autorizzati a tale titolo, può essere consentita anche la vendita di prodotti non aventi le tassative caratteristiche citate, esclusivamente alle seguenti condizioni:

a) il titolare richieda autorizzazione commerciale di cui al D. Lgs. 114/98, relativamente alla superficie dell'esercizio ove si svolge la vendita delle merci non aventi le caratteristiche di cui all'art. 1 L. 59/63;

b) la superficie di vendita di cui all'alinea precedente sia inferiore al 50% della SL complessiva dell'insediamento, computata al netto degli spazi non accessibili agli utenti (quali magazzini, uffici, locali per il personale, ecc.), e sia comunque compresa nella tipologia della media struttura di vendita di livello 2 (max mq. 1.500);

c) siano reperite dotazioni di standard pari al 100% della SL complessiva afferente la superficie di vendita di cui sopra, per almeno la metà costituiti da parcheggi pubblici o di uso pubblico, la restante quota eventualmente oggetto di eventuale monetizzazione;

d) siano corrisposti contributi urbanizzativi, per la SL di cui all'alinea precedente, commisurati alla destinazione commerciale, con equiparazione della medesima SL, ai fini ICI, alle SL commerciali.

Le condizioni indicate nei precedenti punti devono sussistere anche in relazione alle attività esistenti, qualora sia effettuata vendita di merci non aventi le tassative caratteristiche di cui all'art. 1 L. 59/63, a pena di decadenza della relativa autorizzazione speciale, in conformità ai disposti dell'art. 6 della medesima L. 59/63.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del Pgt vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente. Per dette strutture, l'obbligo di adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico sussiste in caso di ampliamento della superficie di vendita, rispetto a quella già autorizzata all'atto dell'adozione della presente variante di adeguamento ai criteri di urbanistica commerciale, ovvero di incremento della relativa SL, anche a parità della superficie di vendita.

### **14.3 Correlazione dei procedimenti**

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico – edilizio. In particolare, ed in conformità a quanto disposto dalla DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 (nel testo modificato ed integrato con DGRL n. VIII/6494 del 23.1.2008), il procedimento di rilascio di medie strutture di vendita è disciplinato dalle presenti disposizioni.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di SCIA, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/98 va allegata relazione tecnica asseverata, in coerenza a quanto disposto dall'art. 42, comma 1, della Lr. n. 12/2005 e s.m.i..

Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di SCIA, alla richiesta di attivazione dell'esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della Lr. n. 12/2005 e s.m.i..

Qualora non ci si avvalga della facoltà di SCIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/98, va presentata istanza per il rilascio di permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, la medesima autorizzazione deve essere sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete il rilascio del permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione, di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa, rispettando le procedure di cui all'art. 82 della Lr. n. 12/2005 ed i vigenti criteri applicativi regionali. L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesaggistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione paesaggistica ed alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Soprintendenza, ai fini dell'espletamento delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ex D.Lgs. n. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", che i medesimi siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico – edilizia non può in alcun modo precedere le determinazioni sulla domanda di rilascio di media struttura di vendita, di cui all'art. 8 D.Lgs. n.114/98. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

#### **14.4 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale**

Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di servizi dovute sono determinate secondo i parametri che seguono, da applicarsi in rapporto alla superficie lorda (SL) delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale:

ESERCIZI DI VICINATO (V): fabbisogno di servizi = 100% della SL, di cui almeno la metà a parcheggi. Il ricorso all'istituto della monetizzazione è regolato dalle disposizioni relative a ciascun Ambito normativo;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI LIVELLO 1 (MS1): fabbisogno di servizi = 100% della SL in progetto, di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico. Il ricorso all'istituto della monetizzazione è regolato dalle disposizioni relative a ciascun Ambito normativo;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI LIVELLO 2 (MS2): fabbisogno di servizi = 100% della SL in progetto, di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico. Il ricorso all'istituto della monetizzazione è regolato dalle disposizioni relative a ciascun Ambito normativo.

Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini della dotazione di servizi, si applica il parametro del 100%, applicato all'intera SL commerciale.

L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma effettuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione di servizi.



In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq. 150,00, i nuovi insediamenti commerciali debbono garantire la disponibilità di accesso e di uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria.

In conformità a quanto disposto dal successivo art. PR.15 delle presenti NTA, per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, qualora consentiti nei singoli Ambiti normativi, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, idonee a non compromettere la fluidità del traffico e della viabilità esistente, costituisce condizione necessaria per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Al fine di tale verifica, si tiene conto delle risultanze contenute nel Rapporto di Impatto, da annettersi – a norma di quanto disposto dall'art. 2 della DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i. – a ciascuna istanza di rilascio di autorizzazione commerciale di media struttura di vendita, così come precisato al successivo art. PR.15 delle presenti NTA.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che i suddetti interventi non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione, e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Il rilascio di medie strutture di vendita (M1 e M2) è soggetto al procedimento di cui al successivo art.PR.15 delle presenti NTA.

#### **14.5 Situazioni esistenti in difformità**

La presenza di attività preesistenti e non rispondenti alle disposizioni di cui alle precedenti lettere del presente articolo è consentita fino alla relativa cessazione; è, in ogni caso, ammesso l'esercizio del diritto di subingresso. L'ampliamento delle preesistenti attività commerciali è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, a condizione che ciò non dia luogo al superamento del limite dimensionale assegnato alle diverse tipologie di esercizi attivabili nei diversi ambiti normativi di riferimento. Per le superfici oggetto di ampliamento, deve essere, in ogni caso, garantito l'integrale reperimento della dotazione di standard dovuti.

#### **14.6 Ambiti normativi**

Le presenti disposizioni normative indicano, con riferimento a ciascun ambito normativo in cui si articola il territorio comunale, le specifiche tipologie di attività commerciali ivi attivabili. La loro ammissibilità è determinata esclusivamente alle condizioni esplicitate nelle norme degli ambiti normativi. Nei diversi ambiti normativi, laddove è compatibile una nuova attività

commerciale di dimensione superiore in termini di metri quadrati di superficie di vendita sono comunque ammesse le categorie dimensionali di ordine inferiore.

#### **14.7 Qualità edilizia**

Le indicazioni che seguono hanno valore qualora non diversamente disposto dalla vigente normativa regionale di disciplina del settore commerciale.

##### Ambiti di impianto storico:

Gli interventi non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione. Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio esistente.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da non alterare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale (insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto, ecc).

Gli esercizi commerciali devono contribuire alla valorizzazione dei percorsi storici e i luoghi a ciò tradizionalmente vocati con particolare attenzione alla sistemazione dei percorsi e dell'accessibilità.

Ambiti residenziali consolidati, Ambiti per le attività economiche consolidati, Ambiti di trasformazione: Per gli insediamenti commerciali destinati alla media distribuzione (MS1 e MS2) si deve prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento. A tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno con specifico riferimento ai seguenti parametri:

- altezza;
- materiali costruttivi;
- sistemazione delle aree scoperte;
- accessibilità;
- segnaletica e cartellonistica;
- mitigazione ambientale.

In particolare, deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci. I parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, devono comunque essere localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

### ***PR.15 Procedure e criteri per il rilascio di medie strutture di vendita***

**15.1** In conformità alle previsioni contenute nel presente Piano delle Regole - con esclusivo riferimento agli ambiti normativi ove è possibile allocare medie strutture di vendita (MS1 e MS2) - sono indicate come prioritarie per l'apertura di nuove medie strutture di vendita:

**a)** le aree urbane dismesse – previa produzione di apposita certificazione, atto a comprovare il non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo,

sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale – ovvero quelle versanti in condizioni di sottoutilizzazione e di obsolescenza funzionale, assicurando la priorità agli insediamenti di media distribuzione inseriti in piani o programmi di riqualificazione urbanistica e territoriale;

**b)** le aree di completamento della forma urbana, idonee ad assicurare la riqualificazione, la razionalizzazione, l'ammmodernamento ed il completamento dell'offerta commerciale dei poli già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto, con priorità agli ambiti caratterizzati da idonei elementi di raccordo e di connessione con la maglia viabilistica sovra locale;

**c)** le aree poste in prossimità a fermate del servizio di trasporto pubblico locale e a nodi di interscambio del trasporto pubblico o privato;

**d)** le aree che presentano significativa erosione dell'offerta commerciale e le aree periferiche del territorio comunale che presentano, in associazione alle condizioni di criticità del servizio commerciale, condizioni di degrado fisico e sociale.

**15.2** A norma di quanto disposto dal paragrafo 2.9) della DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i, non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita, anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria, riconducibile alle tipologie di cui al paragrafo 4.2.1) della DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007. Non concretano la fattispecie di grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria gli esercizi di media distribuzione che si affacciano su vie e piazze pubbliche, esistenti e di progetto.

**15.3** Sono soggette ad **autorizzazione** le seguenti istanze relative alle medie strutture di vendita:

a) Apertura di esercizio:

- Nuovo esercizio;

- Concentrazioni;

b) Variazioni:

- Trasferimento di sede;

- Ampliamento di superficie di vendita;

- Ampliamento di superficie di vendita a seguito di accorpamento;

- Estensione del settore merceologico.

Sono soggette a **comunicazione** al Comune le seguenti richieste:

a) Apertura per subingresso;

b) Variazioni:

- Riduzione di superficie di vendita;

- Riduzione di settore merceologico;

c) Cessazione di attività.

**15.4** Per quel che concerne, in particolare, l'apertura, l'ampliamento ed il trasferimento di medie strutture di vendita, la relativa autorizzazione è concessa unicamente con riferimento alle aree idonee dal punto di vista urbanistico ad ospitare tale tipologia distributiva, assegnando specifica priorità alle tipologie di aree indicate al presente articolo. Qualora il rilascio delle

autorizzazioni commerciali non sia correlato all'esecuzione di opere o di interventi edilizi, l'interessato deve inoltrare apposita istanza all'Ufficio comunale competente, corredata dal modello ministeriale ("Mod. COM 2"), debitamente compilato, unitamente alla documentazione tecnica esplicativa di cui ai successivi commi.

**15.5** Nel caso in cui l'attivazione dell'attività commerciale necessiti del preventivo approntamento di interventi edilizi, l'interessato – in conformità con quanto disposto dal paragrafo "Correlazione dei procedimenti", di cui alla DGRL n. VIII/5913 del 21.11.2007 - dovrà inoltrare, contestualmente al deposito della domanda di autorizzazione commerciale, istanza di rilascio dei necessari titoli edilizi abilitativi. Si precisa che, in ogni caso, il rilascio dell'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo edilizio abilitativo.

**15.6** Qualora, invece, l'intervento edilizio necessiti di approvazione di specifico strumento di pianificazione attuativa, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale, precisandosi, però, che la conclusione del procedimento di natura urbanistico – edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle istanze di rilascio di autorizzazioni commerciali di media struttura.

**15.7** Con riferimento alle attività, soggette, a norma del presente articolo a mera comunicazione, è fatto obbligo all'interessato di provvedere tempestivamente al relativo inoltro presso il competente Ufficio comunale, che potrà, se del caso, richiedere la produzione, in tutto o in parte, della documentazione tecnica esplicativa di cui ai successivi commi del presente articolo.

**15.8** L'apertura di medie struttura di vendita (M1 e M2) è soggetta al rilascio di autorizzazione commerciale. In particolare, le correlate istanze devono essere accompagnate da specifico "Rapporto di compatibilità", articolato nelle seguenti sezioni:

a) Sezione I - compatibilità commerciale: dovrà essere predisposto apposito elaborato di analisi, recante:

- coerenza dell'istanza con i fabbisogni relativi alla scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta);
- ricadute occupazionali del nuovo punto vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato;
- integrazione con le altre tipologie di vendita;
- accertamento del livello di attrazione del nuovo punto vendita.

In particolare, ed in conformità a quanto disposto dal paragrafo 2.9.3) della DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i, la struttura assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti ed addetti e superficie di vendita, sia uguale o

inferiore a 1,5. Il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti. In caso sia riscontrato un livello di attrazione sovracomunale dell'istanza, il Comune dovrà comunicare ai Comuni contermini i contenuti e degli effetti dell'istanza, anche al fine di acquisire gli eventuali pareri di competenza dei suddetti Enti;

b) Sezione II - compatibilità infrastrutturale, urbanistica, paesistica ed ambientale: dovrà essere predisposto apposito elaborato di analisi, recante, in particolare:

- descrizione delle caratteristiche progettuali dell'insediamento;
- indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
- descrizione del rapporto del nuovo esercizio commerciale con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito di intervento, anche con riferimento ai potenziali impatti acustici, atmosferici e luminosi, recante, altresì, l'indicazione della sussistenza di eventuali vincoli gravanti sull'area interessata dal progetto, con contestuale evidenziazione delle eventuali misure di mitigazione proposte;
- dimostrazione della sussistenza delle condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con mezzi di trasporto pubblico, in uno con la dimostrazione dell'idoneità del sistema dei parcheggi (esistenti ed in progetto), da corredarsi con specifica relazione di descrizione del sistema infrastrutturale presente al contorno dell'ambito di intervento e del rapporto con il sistema logistico;
- descrizione delle relazioni tra ambito di intervento e sistema degli spazi e dei servizi pubblici comunali e suo livello di integrazione con l'assetto urbano (esistente e di progetto).

**15.9** Il rilascio dell'autorizzazione commerciale di media struttura di vendita è subordinato:

- a) alla verifica della conformità urbanistica dell'area o dell'immobile da destinare a sede dell'attività;
- b) alla verifica della sussistenza della dotazione di aree a standard (verde e parcheggi) e di parcheggi privati pertinenziali;
- c) in caso di intervento di rigenerazione urbana, all'esclusione di episodi di inquinamento del sito, ovvero all'assunzione, da parte del proponente, dell'obbligo di provvedere alla relativa bonifica, da approntarsi con la modalità indicate dall'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- d) alla dimostrazione dell'efficienza attraverso apposito studio di approfondimento della rete viabilistica di accesso all'insediamento e dei relativi punti di connessione;
- e) all'accertamento della sostenibilità ambientale dell'insediamento rispetto alle matrici coinvolte (inquinamento acustico, inquinamento atmosferico, sostenibilità energetica, inquinamento luminoso ed elettromagnetico, smaltimento rifiuti);
- f) alla dimostrazione del possesso, da parte del richiedente, dei requisiti morali e professionali (con riferimento al settore alimentare) prescritti dall'art. 5 del D.Lgs. n. 114/98.

**15.10** Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale è attivato con la presentazione dell'istanza, predisposta con le modalità di cui al comma precedente, presso il SUAP del comune.

Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza (o della comunicazione), il Responsabile del procedimento avrà cura di inviare al richiedente comunicazione di avvio del procedimento, recante le seguenti indicazioni:

- amministrazione competente;
- oggetto del procedimento;
- responsabile del procedimento;
- termine di conclusione del procedimento.

In caso di incompletezza o di irregolarità della domanda, il Responsabile del procedimento provvede, nel termine di 30 giorni dalla ricezione dell'istanza medesima, a richiedere all'interessato le necessarie integrazioni, interrompendo i termini del procedimento. I medesimi torneranno a decorrere dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta. La richiesta di autorizzazione priva dei documenti di cui al presente articolo è considerata inammissibile. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data di richiesta di integrazione documentale, l'istanza si considera archiviata d'ufficio.

Il Responsabile del procedimento, qualora ravvisi motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, deve fornirne comunicazione al richiedente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della L. 241/90, assegnandogli un termine, non inferiore a dieci giorni, per presentare per iscritto proprie osservazioni, sospendendo, per l'effetto, il termine di conclusione del procedimento di cui al precedente art. 6, comma 2.

In caso di esito finale negativo, il provvedimento di rigetto dell'istanza deve dare ragione del mancato accoglimento delle osservazioni proposte dal richiedente.

Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale di media struttura di vendita deve concludersi entro 90 giorni dalla data di presentazione della domanda e dell'annesso "Mod COM 2", corredata di tutti gli elementi indicati nel presente articolo.

Decorso tale termine senza comunicazione di provvedimento di diniego, ovvero di richiesta di integrazione documentale, la domanda si intende tacitamente accolta.

Qualora ritenuto necessario, il Responsabile del procedimento, previa comunicazione in tal senso al soggetto richiedente, può convocare una Conferenza dei Servizi, alla quale presenza, in qualità di soggetto interessato, anche il richiedente medesimo.

**15.11** Ai sensi della vigente normativa regionale del settore commerciale, costituisce atto dovuto il rilascio dell'autorizzazione all'apertura, ovvero all'ampliamento di esercizio esistente, fino al limite dimensionale assegnato ad ogni tipologia di media struttura (M1 e M2), nei seguenti casi:

- a)** concentrazione o accorpamento di esercizi di vicinato operanti nel Comune e già autorizzati ai sensi dell'art. 24 della legge 11.3.1971, n. 426, fino al limite massimo assegnato ad ogni tipologia di media struttura (M1 fino a mq. 600; M2 fino a mq. 1.500);
- b)** concentrazione o accorpamento di una media struttura di vendita operante nel Comune e già autorizzata, con esercizi di vicinato operanti nel medesimo Comune ed autorizzati ai sensi dell'art.24 della legge 11.3.1971, n. 426, fino al limite massimo assegnato ad ogni tipologia di media struttura (M1 = mq. 600; M2 = mq. 1.500);
- c)** concentrazione o accorpamento di medie strutture di vendita esistenti ed operanti nel Comune e autorizzate, nel rispetto del limite massimo assegnato ad ogni tipologia di media struttura (M1 = mq. 600; M2 = mq. 1.500);

**d)** trasferimento di esercizi di vendita esistenti nel territorio comunale, fino al limite massimo assegnato ad ogni tipologia di media struttura (M1 = mq. 600; M2 = mq. 1.500).

Il rilascio dell'autorizzazione dovuta comporta la revoca dei preesistenti titoli autorizzativi.

**15.12** Al fine di garantire il massimo livello di partecipazione e di trasparenza dell'attività amministrativa, l'elenco delle autorizzazioni commerciali rilasciate, con indicazione del titolare, della localizzazione e della tipologia merceologica della struttura di vendita, è pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi. In conformità a quanto disposto dal paragrafo 2.9.4) della DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i., il Comune è tenuto comunicare alla competente Direzione regionale l'intervenuto rilascio dei titoli autorizzatori commerciali.

**15.13** Ai sensi di quanto disposto dall'art. 22 del D.Lgs. n. 114/98, l'autorizzazione di media struttura di vendita è revocata nei seguenti casi:

- a) non attivazione dell'esercizio entro un anno dalla data di rilascio dell'autorizzazione, salvo proroga, da richiedersi a cura dell'interessato, per casi di comprovata necessità;
- b) sospensione dell'attività per un periodo superiore ad un anno salvo proroga, da richiedersi a cura dell'interessato, per casi di comprovata necessità;
- c) perdita, da parte del titolare dell'autorizzazione, dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs. 114/98;
- d) violazione delle disposizioni in materia igienico sanitaria, intervenuta a seguito di sospensione dell'attività disposta ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D.Lgs. n. 114/98.

## **Parte 4.4 - Impianti per la ricezione telefonica e radiotelevisiva**

### ***PR.16 Ambiti per impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva***

**16.1** Le presenti disposizioni riguardano l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi, e perseguono l'obiettivo di salvaguardare gli ambienti di vita e proteggere la popolazione dall'esposizione a campi elettromagnetici prodotti da radiofrequenze e microonde, in attuazione di quanto disposto dal Decreto Interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 (recante: "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana"), ed in conformità alla legge 22 febbraio 2001, n. 36 ("Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 ("Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione") e alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell'11 dicembre 2001 (di approvazione dei "Criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi"), fatte salve le norme e le leggi e quant'altro vigente relativamente agli aspetti urbanistici ed edilizi.



**16.2** Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione. In ogni caso, gli impianti e le apparecchiature in questione devono essere impiegati garantendo il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente.

**16.3** Il Comune di Bregnano, così come stabilito dalla Lr. 11/2001, definisce come segue le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, attenendosi agli indirizzi formulati dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. VII/7351 dell'11.12.2001 e con la legge regionale 6 marzo 2002, n. 4.

- Area 1

Si definisce "Area 1" l'insieme delle parti di territorio che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

- Area 2

Si definisce "Area 2" la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1.

- Aree di particolare tutela

Si definiscono "Aree di particolare tutela" quelle aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà (pubblica o privata) di asili nido, scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie, altre strutture per l'istruzione, luoghi di cura e residenze per anziani, parchi gioco e aree attrezzate a verde pubblico, oratori, chiese, edifici sottoposti a vincolo monumentale, edifici sottoposti a interventi di restauro o risanamento conservativo.

**16.4** Nelle Aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 300 W.

In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11.

E' fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora.

**16.5** Gli impianti collocati nelle aree definite conformemente ai criteri di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell'11 dicembre 2001 devono comunque rispettare i limiti fissati dalla normativa vigente in materia.

**16.6** A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 331/2003, l'articolo 4, comma 8, della legge regionale 11 maggio 2001, n.11, si applica seguendo la seguente formulazione: "E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, oratori, parchi gioco, case di cura, residenze per anziani, e strutture similari, e relative pertinenze".

La prescrizione è da ritenersi soddisfatta quando gli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione siano installati in punti che non ricadano in pianta entro il perimetro degli edifici e strutture di cui al suddetto comma e delle loro pertinenze.

**16.7** Per quanto concerne installazione degli impianti con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 300W, si dovrà valutare l'inserimento dei manufatti nel contesto con riferimento alle norme ed agli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con particolare considerazione:

- Degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici (art. 20 delle Norme di Attuazione del PTPR);
- Del Piano di sistema "infrastrutture a rete" (volume 7 del PTPR);
- Delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (art. 30 delle Norme di Attuazione del PTPR).

**16.8** L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico - ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici; gli impianti possono essere collocati su edifici aventi particolare valore storico - artistico solo a condizione che, per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori.

Sotto il profilo esecutivo, dovranno essere privilegiate scelte cromatiche di tipo neutro, che riducano l'impatto visivo dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti.

**16.9** L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenza di persone superiori alle quattro ore situati:

- entro 100 mt. nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
- entro 250 mt. nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
- entro 500 mt. nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

**16.10** Sulle proprietà comunali possono essere autorizzate installazioni se ritenute conformi alle presenti disposizioni. Tali autorizzazioni dovranno essere supportate da un atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la società richiedente, in cui vengano regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata.

**16.11** In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, siano esse aree libere o edifici, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, recante, altresì, l'impegno a provvedere alla relativa rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro tre mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

**16.12** Il medesimo obbligo viene esteso agli impianti insediati su aree di proprietà privata, onde scongiurare l'abbandono di manufatti una volta scadute le concessioni ministeriali e/o le convenzioni con i privati.

**16.13** Ai sensi dell'art. 4, comma 8 della Lr. 11 maggio 2001, n.11, i gestori di reti di telecomunicazione sono tenuti a presentare al Comune e all'ARPA territorialmente competente, entro il 30 novembre di ogni anno, un piano di localizzazione, articolato per zone di decentramento comunale ove istituite, che, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo, descriva lo sviluppo o la modificazione dei sistemi da loro gestiti, in riferimento, in particolare, alle aree di ricerca per la collocazione di nuove stazioni ed alla ottimizzazione dei sistemi al fine del contenimento delle esposizioni. Il Comune, sulla base delle informazioni contenute nei piani di localizzazione, promuove iniziative di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione delle stazioni, al fine di conseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione, compatibilmente con la qualità del servizio offerto dai sistemi stessi.

**16.14** Nella fase di redazione dei piani di sviluppo da parte degli enti gestori deve essere fatto il possibile per evitare l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza (anche inferiore a 300W) all'interno dei siti sensibili così come definiti nel rispetto dell'Allegato A della DGRL n. 7351 del 11/12/2001.

**16.15** Con riferimento a quanto prescritto dal Protocollo d'Intesa tra ANCI e Ministero Comunicazioni per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di stazioni radio base che invita gli enti gestori *"a tenere conto, nell'elaborazione del piano di sviluppo della rete, dell'eventuale presenza, nell'area di interesse, di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile"*, per l'installazione di impianti per le telecomunicazioni saranno privilegiate le aree e gli edifici di proprietà comunale sempre che le stesse rispettino le previsioni dei piani di sviluppo presentati dagli enti gestori e successivamente approvati con Delibera di Giunta Comunale e nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.

**16.16** Nel caso di impianti per le telecomunicazioni all'interno degli Ambiti di impianto storico, come individuati dal Piano delle Regole, non è consentita l'installazione di pali/tralicci mentre è consentita l'installazione di impianti sulla copertura di edifici con almeno 4 piani fuori terra.

**16.17** Nel caso in cui l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza non preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, si recepisce integralmente quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004 in merito ai procedimenti autorizzatori per l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

**16.18** In caso di installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza si preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, dovrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire ai sensi della vigente legislazione su apposito modello, comunque nel rispetto di tutte le autorizzazioni previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004.

**16.19** Per quanto concerne gli impianti temporanei per la telefonia mobile, si recepisce integralmente il seguente disposto dall'articolo 8 della Lr. 11 maggio 2001, n. 11 come modificato dall'art. 3, della L.R. 6 marzo 2002, n. 4.

1. Si definiscono impianti temporanei per la telefonia mobile le stazioni radio di terra del servizio di telefonia mobile (stazioni radio base) destinati ad operare per un periodo di tempo limitato per esigenza temporanee o in attesa della realizzazione di un impianto fisso, e che, comunque, non siano in attività per un periodo di tempo superiore a centottanta giorni.

2. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna non superiore a 7 W, hanno i medesimi obblighi previsti per gli impianti di cui all'articolo 6, comma 1, lettera a). Il Comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

3. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 7 W ma non superiore a 20 W, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 7, sono soggetti agli obblighi di comunicazione stabiliti all'articolo 6, comma 1, lettera a) e non necessitano dell'autorizzazione di cui all'articolo 7. Il Comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

4. Scaduti i termini temporali di esercizio specificati nella comunicazione inviata ai sensi dei commi precedenti l'impianto potrà essere mantenuto attivo a copertura della stessa area.

Le disposizioni contenute nel presente articolo potranno essere soggetto a revisione a seguito di variazione della normativa nazionale o regionale o ad evoluzione della tecnologia, senza che ciò comporti necessità di approvare variante al Piano delle Regole.

## **PARTE 5 - Disposizioni derivate da strumenti e normative di valenza sovracomunale**

### ***PR.17 Norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale***

---

Si richiamano le disposizioni paesistiche delle Norme di Attuazione del vigente P.T.R., aventi carattere di immediata operatività nell'ambito del governo del territorio comunale, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e nei Piani urbanistici comunali e fatte salve, inoltre, le ulteriori disposizioni contenute nella Lr. n.12/2005 smi. Analogamente, si richiamano le disposizioni del Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale.

### ***PR.18 Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como***

---

Si richiamano le disposizioni delle Norme di Attuazione del vigente Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Como relative allo sviluppo di specifici contenuti di P.T.C.P. da recepire negli strumenti urbanistici comunali ed alla conseguente valutazione di compatibilità, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nei Piani urbanistici comunali e fatte salve, inoltre, le successive procedure di adeguamento del P.T.C.P. medesimo alla Lr. n.12/2005, così come avviate dalla Giunta Provinciale.

Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale (PdR tav. 8.1 e 8.2) si applicano in particolare le disposizioni di cui all'art. 11 delle NdA del PTCP.

Si richiamano altresì le disposizioni e gli elaborati del Piano di Indirizzo Forestale, specifico piano di settore del PTCP ai sensi dell'art. 48, comma 2 della L.R. 31/2008. Tali disposizioni e indicazioni cartografiche, recepite nel PGT, sono prevalenti in caso di contrasto con quest'ultimo, ai sensi dell'art. 48, comma 3, della L.R. 31/2008.

## **PARTE 6 – Disciplina della fattibilità geologica**

### ***GL.1 Norme geologiche di Piano***

---

#### **1. Normativa d'uso derivante dalla fattibilità geologica**

Ai sensi della normativa attualmente vigente D.M. 17-01-2018 "Norme tecniche per le costruzioni" per ogni nuovo intervento edificatorio è obbligatoria la redazione di:

- 1. relazione geologica;**
- 2. relazione geotecnica.**

Tali relazioni dovranno essere basate o suffragate su apposite indagini di tipo geologico / geotecnico, commisurate all'entità del progetto e alla conoscenza dei luoghi, ai sensi della normativa nazionale.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle classi di fattibilità 2, 3 e 4 di seguito riportati, devono essere realizzati **prima** della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

**Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione in sede di presentazione dei piani attuativi (L. 12/05 art.14) o in sede di richiesta del permesso di costruire al Comune agli enti preposti (L. 12/05 art. 38).**

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono anche se possono comprendere, le indagini geologiche e geotecniche previste dal D.M. 17 gennaio 2018 "Norme tecniche per le costruzioni".

### **1.1 CLASSE 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI**

Aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per l'utilizzo di queste zone è quindi necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico geotecnico e/o idrogeologico, finalizzati ai singoli progetti, al fine di ricostruire un modello geologico e geotecnico e idrogeologico sufficientemente dettagliato, da utilizzarsi per la scelta delle opere di fondazione e il loro dimensionamento.

La progettazione di:

- nuove infrastrutture;
- nuove edificazioni, compresi gli accessori che comportino scavi di qualsiasi profondità;
- ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, qualora determinino un significativo aumento dei carichi sul terreno, o scavi di qualsiasi profondità;

***dovrà essere supportata da una relazione geologica e da una relazione geotecnica<sup>1</sup>, con indagini in sito e verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.***

Saranno necessarie opportune indagini geologiche e geotecniche, al fine di ricostruire un modello geologico, geotecnico e idrogeologico sufficientemente dettagliato, da utilizzarsi per la scelta delle opere di fondazione e il loro dimensionamento e saranno infine da approfondire la condizione di permeabilità dei terreni e la capacità drenante degli stessi, considerando in relazione e progettazione l'eventuale problematica legata allo smaltimento delle acque.

---

<sup>1</sup> secondo quanto previsto e ai sensi della normativa nazionale vigente (D.M. 17/01/2018)

Per l'edificazione in questa classe dovranno essere attentamente valutate nel dettaglio la compatibilità di quanto in progetto con la presenza di terreni poco portanti e/o saturi, con particolare attenzione all'eventuale interferenza con vani interrati, sistemi disperdenti, ecc..

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione gas, condotte idriche e condotte fognarie;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro - silvo - pastorale.

## **1.2 CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

Aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni, a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso, per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici e opere di difesa.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di studio e indagine per meglio definire le reali condizioni di pericolosità o vulnerabilità del sito, e la compatibilità dell'intervento in progetto in ogni sua fase di cantiere con le condizioni di stabilità e di sicurezza dei luoghi.

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione gas, condotte idriche e condotte fognarie;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro - silvo - pastorale, purché non comportanti scavi e movimenti terra di qualunque entità.

Sono ammissibili tutte le categorie di opere edilizie (categorie 1 e 2 Eurocodice 7) e tutte le categorie di opere infrastrutturali.

Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che la progettazione sia supportata da:

- Relazione geologica di fattibilità dell'intervento a corredo del progetto preliminare (propedeutica all'eventuale rilascio del Permesso di Costruire o all'approvazione di un Piano Attuativo)
- Relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 17/01/2018 da predisporre preliminarmente rispetto alla progettazione esecutiva degli interventi.

**Le suddette perizie e relazioni dovranno valutare dettagliatamente i seguenti aspetti:**

1. tipologia degli interventi rispetto alla specifica classe di fattibilità, interazioni tra l'area di intervento e le aree a essa confinanti con diversa classe di fattibilità;



2. caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area e di un suo intorno significativo;
3. caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive indagini in sito e verifiche di stabilità;
4. caratterizzazione idrologica e idrogeologica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive verifiche;
5. possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
6. possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi.

Negli ultimi due casi il redattore della relazione tecnica dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento, **non comportino incrementi del rischio** per le aree adiacenti.

*La scelta delle tematiche da valutare e approfondire sarà effettuata, a discrezione del professionista incaricato, sulla base dell'insieme delle problematiche individuate nella specifica area di intervento.*

**Per le aree ricadenti in classe di fattibilità 3 si dovranno comunque prevedere interventi edilizi a impatto geologico contenuto.**

**Saranno necessarie opportune indagini geologiche e geotecniche, al fine di ricostruire un modello geologico, geotecnico e idrogeologico sufficientemente dettagliato, da utilizzarsi per la scelta delle opere di fondazione e il loro dimensionamento.**

A supporto della relazione geologica si dovranno eseguire supplementi d'indagine di carattere geologico - tecnico e idrogeologico, campagne geognostiche, prove in situ e/o di laboratorio **(escludendo il solo utilizzo di dati bibliografici)**, al fine di verificare le caratteristiche dei luoghi, e la compatibilità degli stessi con quanto in progetto, in particolare per verificare la stabilità dei pendii interessati dagli interventi e alla definizione dei sistemi di controllo e drenaggio delle acque superficiali.

Per aree in adiacenza a fasce di rispetto idrauliche, o aree in prossimità delle pertinenze fluviali, saranno da **approfondire gli aspetti di pericolosità idraulica**, contemplando l'eventuale realizzazione di opere di difesa correttamente dimensionate sulla base della morfologia locale e delle verifiche effettuate.

Per le zone prossime ad aree a elevata pericolosità/vulnerabilità, sarà necessario definire nel dettaglio il limite dell'ambito di pericolosità maggiore e procedere con gli approfondimenti in merito, secondo la perimetrazione della pericolosità ottenuta a livello locale.

Saranno infine da approfondire la condizione di permeabilità dei terreni e la capacità drenante degli stessi, considerando in relazione e progettazione l'eventuale problematica legata allo smaltimento delle acque.

### 1.2.1 Sottoclasse 3A

*Comprende aree a pericolosità media per presenza di versanti acclivi ( $20^\circ < i < 30^\circ$ ) inclusa la fascia di ciglio sommitale delle scarpate e aree prossime a pertinenze fluviali.*

Per questa sottoclasse, **oltre quanto previsto per la classe 3**, si dovranno eseguire rilievi geologici e geologico - tecnici di dettaglio e indagini specifiche, al fine di verificare le caratteristiche dei luoghi e la compatibilità degli stessi con quanto in progetto, attraverso accurata analisi della **verifica di stabilità dei pendii** a seguito delle modifiche previste da quanto in progetto.

In particolare, per le aree in cui l'elevata acclività è un fattore rilevante, si dovranno prevedere edificazioni per quanto possibile in aderenza al profilo del pendio, allo scopo di non alterarne le condizioni statiche, soprattutto attraverso il contenimento degli interventi di scavo e di scalzamento al piede.

Per i settori di pendio ricadenti in classe terza anche per l'elevata acclività (nei quali spesso si alternano tratti particolarmente acclivi con settori a inclinazione contenuta), in sede di proposta di intervento la relazione geologico - geotecnica dovrà stabilire la migliore ubicazione degli edifici, escludendo le aree a maggiore acclività nelle quali i lavori possono determinare situazioni di instabilità.

Per l'edificazione in prossimità del ciglio di scarpata, la verifica di stabilità dovrà appurare l'influenza del sovraccarico sull'equilibrio globale del versante a valle, prevedendo eventualmente i necessari accorgimenti progettuali finalizzati alla mitigazione del rischio di instabilità indotta dallo stato di progetto.

### 1.2.2 Sottoclasse 3B

*Comprende aree a vulnerabilità idraulica elevata allagabili per insufficienza della rete di smaltimento delle acque meteoriche.*

Le aree incluse in questa sottoclasse, allo stato di fatto, rappresentano zone da mantenere a disposizione per la divagazione delle acque in caso di eventi meteorici eccezionali per durata e/o intensità. L'edificazione in queste aree è valutabile e possibile solo a seguito di interventi di adeguamento delle infrastrutture locali di gestione delle acque (scarichi, tombinature, vasche volano, ecc...), a seguito dei quali sarà da produrre una verifica di compatibilità idraulica con tempo di ritorno almeno centennale dello stato di progetto, che consideri sia l'intervento specifico, sia i luoghi circostanti e quelli posti idraulicamente a valle.

La progettazione dovrà quindi affrontare nel dettaglio locale la tematica, prevedere eventuali opere di sistemazione idraulica o di prevenzione/mitigazione del rischio idraulico locale e l'eventuale collocazione delle opere al di sopra della quota di piena di riferimento, in particolare per gli ingressi dei vani interrati.

### 1.2.3 Sottoclasse 3C

*Comprende aree ove attestata la presenza di rifiuti o potenzialmente soggette in passato a deposito di materiali inquinanti.*

Le aree incluse in questa sottoclasse, oltre ad avere in generale caratteristiche geotecniche scadenti, sono caratterizzate da rimaneggiamento antropico spesso rilevante e possibile presenza di focolai di inquinamento delle matrici ambientali. Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 17.01.2018 la realizzazione di nuovi interventi è subordinata a esecuzione di piano di caratterizzazione e di bonifica, messa in sicurezza e ripristino ambientale in caso di riscontrato inquinamento delle matrici ambientali. Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:

- spessori, caratteristiche litologiche e qualitative dei materiali di conferimento fino al raggiungimento del fondo naturale;
- caratterizzazione ambientale del sito in caso di presenza di riporti;
- caratteristiche geotecniche e grado di portanza dei terreni di fondazione e valutazione dei cedimenti indotti;
- presenza di falde acquifere subsuperficiali e/o acque di ristagno sostenute da orizzonti fini argillosi;
- capacità di dispersione delle acque nel sottosuolo in relazione ai depositi presenti.

#### **1.4 CLASSE 4 – FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI**

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

**Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.**

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 27 comma 1 lettere a,b,c della L.R. 12/05 e S.E.I. senza aumento di superficie e volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile e inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

*Eventuali infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, dovranno in ogni caso essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.*

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

**La perimetrazione della pericolosità e rischio, in queste zone, è imprescindibile dalla conclusione di studi di dettaglio condotti secondo le procedure di cui alla normativa regionale**

**e nazionale e sottoposti a parere vincolante degli Enti preposti, nonché dall'eventuale realizzazione delle opere di mitigazione del rischio da prevedere.**

L'eventuale cambio di fattibilità derivante dalle conclusioni di tali studi sarà da attuarsi con apposita variante urbanistica in conformità alla normativa vigente.

Sono inoltre consentite le opere di sistemazione idraulico-forestale e la manutenzione o ampliamento della viabilità ciclo pedonale o agro silvo pastorale, previa realizzazione di studi geologici specifici che attestino la compatibilità degli interventi con l'assetto geologico indicando eventuali opere di mitigazione del rischio.

Nello specifico e per qualsiasi intervento in classe di fattibilità 4 saranno da approfondire gli aspetti legati alla stabilità dei versanti per le aree acclivi e di scarpata e la compatibilità idraulica nelle pertinenze fluviali e torrentizie.

## **GL.2      Normativa d'uso derivante dai vincoli geologici**

---

### **2.1    AREE RICADENTI IN ZONE DI TUTELA ASSOLUTA O RISPETTO DI POZZI CAPTATI A USO IDROPOTABILE**

Le aree sono soggette all'applicazione di quanto previsto alla normativa vigente (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), in particolare l'art. 94 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 che norma le zone di tutela assoluta e di rispetto.

#### **Art 94 comma 3 L152/2006**

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa, in caso d'acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio.

#### **Art 94 comma 4 L 152/2006**

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;

h) gestione di rifiuti;

i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

m) pozzi perdenti;

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

#### **Art 94 comma 5 L 152/2006**

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4

#### **Art 94 comma 6 L 152/2006**

In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome delle zone di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

*In merito al comma 6 la regione Lombardia ha predisposto con D.G.R. 10/4/2003 n. 7 /12693 (allegato 1) delle direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto.*

## **2.2 AREE RICADENTI IN ZONA A VINCOLO PGRA**

Le Norme Geologiche di Piano si integrano recependo le Normative Relative al PGRA (D.G.R. n° X/6738 del 19/06/17) a seguire riportate e il quadro normativo relativo ai principi dell'Invarianza idraulica e Idrologica (R.R. n.7 del 23/11/2017 e R.R. n.8 del 19/04/2019). **Per quest'ultimo si rimanda a quanto riportato nello Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico, redatto contestualmente all'aggiornamento del PGT (maggio 2022).**

### **QUADRO NORMATIVO DEL PGRA**

La D.G.R. n° X/6738 del 19/06/17, specifica che, nell'ambito delle procedure di propria competenza, le amministrazioni e gli enti pubblici:

- Prendono atto dei contenuti del PGRA, in particolare delle mappature della pericolosità e del rischio, delle informazioni associate - relative alle caratteristiche dell'alluvione potenziale - e della normativa vigente su tali aree, già presente nelle Norme di Attuazione del PAI così come approvato con DPCM 24 maggio 2001, introdotta dal nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI nonché dalle disposizioni regionali e ne tengono

conto **da subito in sede di attuazione dei propri strumenti pianificatori** e in funzione dei loro successivi aggiornamenti e riesami.

- Ne veicolano il più possibile la conoscenza presso i propri portatori di interesse e i cittadini.

Nello specifico caso del territorio di Bregnano, il quadro normativo di cui al Piano delle Regole, quindi, **recepisce il nuovo Titolo V<sup>2</sup> del PAI**, e deve fare riferimento alle disposizioni regionali allegata alla D.G.R. n° X/6738 del 19/06/17, in particolare per i seguenti punti (si riportano sinteticamente gli aspetti sostanziali, per la normativa completa si rimanda al testo completo della D.G.R.).

- a) nelle aree interessate da alluvioni frequenti (**aree P3/H**), si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la **Fascia A** dalle norme di cui al “Titolo II – Norme per le fasce fluviali”, delle N.d.A. del PAI;
- b) nelle aree interessate da alluvioni poco frequenti (**aree P2/M**), si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la **Fascia B** dalle norme del “Titolo II – Norme per le fasce fluviali”, delle N.d.A. del PAI;
- c) nelle aree interessate da alluvioni rare (**aree P1/L**), si applicano le disposizioni di cui all’art. 31 delle N.d.A. del PAI (**Fascia C**).

Nelle aree allagabili per la piena frequente (P3/H), poco frequente (P2/M) e rara (P1/L) il Comune:

- Applica da subito la normativa sopraindicata sulle aree allagabili così come presenti nella Carta PAI-PGRA, modificando di conseguenza le previsioni degli strumenti urbanistici comunali che risultassero in contrasto, ed aggiornando conseguentemente il Piano di Emergenza Comunale.
- **Correda tutte le varianti urbanistiche** adottate dopo la data di pubblicazione sul BURL delle presenti disposizioni, di un’asseverazione di congruità delle varianti stesse con la componente geologica del PGT e con le nuove limitazioni derivanti dalle presenti disposizioni regionali, seguendo il nuovo schema di asseverazione riportato a fine testo;
- **Trasmette** a Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio Urbanistica, Difesa del Suolo e Città Metropolitana – U.O. Difesa del suolo, **entro il giugno di ciascun anno** le segnalazioni di necessità di modifica **per evidenti errori materiali o manifeste incongruenze** ovvero per mutata situazione dello stato di fatto per effetto della realizzazione di nuove opere influenti sul corso d’acqua (ambito RP);

---

<sup>2</sup> Con il decreto n. 115 del 19 giugno 2015 del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po, è stata avviata, ai sensi degli articoli 66 e 68 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, la procedura di adozione di una Variante alle Norme di Attuazione del PAI, con la quale viene introdotto un nuovo Titolo V contenente “Norme in materia di coordinamento tra il PAI e il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)”.

### **2.3 AREE RICADENTI IN FASCE DI RISPETTO IDRAULICO**

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto del Reticolo Idraulico Minore sono soggette alla normativa di cui al Regolamento di Polizia Idraulica Comunale.

#### ***GL.3 Normativa d'uso derivante dalla componente sismica del PGT***

---

Dal punto di vista della normativa Nazionale la progettazione antisismica per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici è regolata dal **D.M. 17 gennaio 2018**.

Dal punto di vista della normativa Regionale vige quanto prescritto ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i., in particolare si ricorda che **per gli edifici rilevanti e strategici**, di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003, in relazione ai livelli d'approfondimento della pericolosità sismica locale si applica quanto segue:

- per le aree ricadenti in zone a pericolosità sismica locale di **tipo Z3 o Z4**, è d'obbligo eseguire un approfondimento sismico di 2° livello, al fine di valutare il valore di soglia del fattore d'amplificazione al sito e adottare di conseguenza lo spettro di suolo adeguato, o in alternativa procedere con approfondimenti di 3° livello;

Nel caso di sovrapposizione di più scenari sul medesimo ambito territoriale si dovrà procedere con il grado di approfondimento più cautelativo.

**Resta comunque la possibilità del Comune di estendere i livelli di studio anche alle altre categorie di edifici.**