

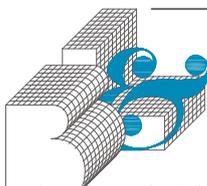
AR/HI ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV/O DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA

ARCHITETTO

sezione **Guido Maria Pellò**

A/ta

n° 1239



piùassociati

studio B&Lpiùassociati

Alessandra Bernasconi
Guido M. Pellò
architetti

C.F./P.IVA 03370340139
V.le Matteotti 18C
22012 Cernobbio (CO)



T +39 031 33 47 025
F +39 031 33 47 025
E studio@blpiu.it
W www.blpiu.it

Le Autorità:

Procedente arch. Brigida Ramundo
Competente geom. Silvana Orsenigo

Le fasi del procedimento:

Avvio PGT/VAS - D.G.C. n. 16 del 09/03/2020
Nomina Autorità VAS - D.G.C. n. 41 del 09/07/2021
Nomina Autorità VAS - D.G.C. n. 63 del 27/10/2023
Scoping - conferenza di valutazione
Elaborazione e redazione
Proposta - conferenza di valutazione
Adozione - D.C.C. n. del
Compatibilità PTCP - Atto n. del
Compatibilità PTR - Atto n. del
Approvazione - D.C.C. n. del



Grandate
PROVINCIA DI COMO

Piano di Governo del Territorio

Nuovo Documento di Piano e variante al
Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole

PdR Piano delle Regole

ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005

GRANDATE/PGT2020



OGGETTO:

Norme di attuazione

del Piano delle Regole

R.n

SCALA: -

DIRECTORY PRINCIPALE
481-GRANDATE-PGT

DIRECTORY DI LAVORO
481-GRANDATE-PGT\481-03-ADO

FILE \ LAYOUT
481-COPERTINE

REVISIONE
07

DATA
APRILE 2024

INDICE**r.n – norme del PdR**

CAPO I	NORMATIVA GENERALE	3
Articolo 1	Il Piano delle Regole	3
Articolo 2	Elaborati prescrittivi	3
Articolo 3	Attuazione del Piano delle Regole	3
Articolo 4	Deroghe	3
Articolo 5	Definizione dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi	3
Articolo 6	Modalità di calcolo delle distanze	8
Articolo 7	Aree pertinenziali degli edifici	9
Articolo 8	Interventi pertinenziali	10
Articolo 9	Trasferimento di capacità edificatoria (titoli volumetrici)	10
Articolo 10	Edificabilità	11
Articolo 11	Aree di sosta e di parcheggio	12
CAPO II	NORMATIVA SETTORIALE	13
Articolo 12	Disciplina delle destinazioni d'uso	13
Articolo 13	Disciplina del commercio e delle attività equiparate	20
Articolo 14	Prescrizioni derivanti dallo studio del reticolo idrico	21
Articolo 15	Prescrizioni inerenti alle classi di fattibilità geologica	22
Articolo 16	Prescrizioni inerenti alla pericolosità sismica locale	22
CAPO III	TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE	23
Articolo 17	Principi generali	23
Articolo 18	La rete ecologica	23
Articolo 19	La tutela e lo sviluppo del verde urbano	23
Articolo 20	La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e artistico.	24
Articolo 21	Beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico	25
Articolo 22	La valutazione paesistica dei progetti	25
Articolo 23	La disciplina per la realizzazione delle "Greenways"	25
CAPO IV	NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI TERRITORIALI	26
Articolo 24	Aree ed ambiti con prevalente destinazione residenziale	26
Articolo 25	NAF - Centri e nuclei di antica formazione	26
Articolo 26	TUV - Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale	31
Articolo 27	TUC – Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato	31

Articolo 28	NR - Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura	34
Articolo 29	TPC – Tessuto produttivo industriale artigianale consolidato	35
Articolo 30	TTC - Tessuto terziario direzionale commerciale consolidato	36
Articolo 31	Ambiti di trasformazione	37
Articolo 32	Aree ed ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola	37
Articolo 33	Aree e comparti pratici e boscati a carattere ambientale, di interposizione tra territorio rurale ed edificato e di porosità nel consolidato urbano	38
Articolo 34	APG - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale	39
Articolo 35	Vasche di laminazione del Torrente Seveso	43
Articolo 36	Aree destinate alla viabilità pubblica	43
Articolo 37	Impianti ferroviari	45
Articolo 38	Vincoli e fasce di rispetto	45
CAPO V NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE		48
Articolo 39	Prevalenza in caso di contrasto	48
Articolo 40	Edificazione esistente in difformità del piano	48
Articolo 41	Titoli abilitativi a costruire precedenti l'adozione del piano	48
Articolo 42	Immobili condonati	48
Articolo 43	PAV - Ambiti di pianificazione attuativa approvati e convenzionati	48

Articolo 1 Il Piano delle Regole

- 1.1 Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli
- 1.2 Le previsioni contenute nella normativa del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.

Articolo 2 Elaborati prescrittivi

- 2.1 Gli elaborati del Piano delle Regole, unitamente a quelli dello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme.

Articolo 3 Attuazione del Piano delle Regole

- 3.1 Il Piano delle Regole si attua tramite tutti gli strumenti consentiti, a seconda dei casi, dalle vigenti legislazioni nazionale e regionale.

Articolo 4 Deroghe

- 4.1 Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Articolo 5 Definizione dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi

- 5.1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e definizioni uniformi di cui all'allegato B alla DGR 24/10/2018 n. IX/695, qui di seguito riportate.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1. Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2. Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3. Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4. Indice di edificabilità	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.

	fondiaria*		determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.		
5.	Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	Assunto in 108 mc/abitante ai fini del dimensionamento dei futuri utenti potenzialmente insediabili
6.	Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7.	Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8.	Superficie coperta*	SCO P	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9.	Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10.	Indice di permeabilità *	IPT/ IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11.	Indice di copertura*	ICF/ ICT	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale (indice di copertura territoriale) o fondiaria (indice di copertura fondiaria).	SI	
12.	Superficie totale*	STO T	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13.	Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14.	Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15.	Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune

terrazze;

- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

16. Superficie complessiva *	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI
17. Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI
18. Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO

19. Volume totale o volumetria complessiva *	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI
20. Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO
21. Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO
			Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22. Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO
23. Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO
24. Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO
25. Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO
26. Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO
27. Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO
28. Altezza dell'edificio*	H	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI
29. Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei	NO

	locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.		
30. Distanze	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31. Volume tecnico	Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32. Edificio	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33. Edificio Unifamiliare	Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34. Pertinenza	Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35. Balcone	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36. Ballatoio	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37. Loggia/Loggiato	Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno	NO	Restano ferme dalle possibilità

		un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.		consentite dalla legge 39/2004.
38. Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39. Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40. Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41. Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42. Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43. Superficie scolante Impermeabile e dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44. Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. Viene fissata in m 3,00.	SI	Nuova definizione PGT
45. Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nei NAF il volume urbanistico viene calcolato vuoto per pieno.
46. Superficie di vendita	SV	L'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.	SI	La definizione è contenuta nel D.lgs. n. 114/98, alla lettera c, comma 1, art. 4
47. Indice di piantumazione	PN	Rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni d'ambito.	SI	Nuova definizione PGT

Articolo 6 Modalità di calcolo delle distanze

- 6.1 Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui al precedente Articolo 5.
- 6.2 Le distanze degli edifici dalle strade, salvo quanto meglio specificatamente indicato nell'Articolo 36 "Aree destinate alla viabilità pubblica", sono così definite:
- a nei Nuclei di antica formazione non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

- b negli altri ambiti, salvo diversa previsione in presenza di strumenti attuativi o atti abilitativi convenzionati, debbono essere di:
 - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,
 - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,
 - m 10,00 per strade di larghezza superiori a m 15
 - c Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti non possono essere eseguite opere edilizie salvo le recinzioni
 - d Le strutture interrato, qualora non realizzate in allineamento con la sovrastante edificazione, dovranno garantire una distanza minima di m 3,00 dal confine con le strade e gli spazi pubblici.
 - e Nel caso di edifici con allineamenti preesistenti inferiori alle distanze minime di cui al presente comma, per ampliamenti sia in pianta che in soprizzo, per coerenza formale e tipologica con l'esistente e qualora non ostino rilevanti motivi di interesse pubblico, possono essere consentite distanze corrispondenti agli allineamenti precostituiti.
- 6.3 Sono consentite distanze dai confini di proprietà minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:
- a la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza tra fabbricati;
 - b gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza al colmo non sia superiore a m 2,50 e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti.
- 6.4 Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale, e regionale e dal Codice Civile.
- 6.5 Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2,00), nel rispetto delle altezze d'ambito.
- 6.6 Nella verifica delle distanze non si tiene conto di incrementi degli spessori delle murature perimetrali esistenti conseguenti alla realizzazione di "cappotti termici".
- 6.7 Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze, interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.
- 6.8 Verso le aree destinate a servizi, anche se appartenenti ad una stessa proprietà e non ancora cedute al Comune, va comunque osservata la distanza dal confine indicata nelle presenti norme.

Articolo 7 Aree pertinenziali degli edifici

- 7.1 Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiari o territoriali che, in base agli indici edificatori del Piano di Governo del Territorio e dei precedenti strumenti, hanno consentito la loro realizzazione.
- 7.2 Le aree di pertinenza degli edifici:

- a possono essere identificate anche tra quelle ubicate in una diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;
 - b in tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 7.3 Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di approvazione del primo PGT sono quelle che permettono di assicurare il rispetto degli indici di edificabilità stabiliti dal Piano delle Regole. Se già sature devono intendersi asservite per l'intera loro estensione, senza impegno per le adiacenti proprietà di terzi.
- 7.4 Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del Piano di Governo del Territorio e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.
- 7.5 Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modifichino il presupposto.
- 7.6 I volumi realizzati secondo gli indici di edificabilità ammessi per i singoli ambiti restano vincolati alle aree che ne hanno generati anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. A tal fine l'atto abilitativo ad edificare dovrà indicare l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione. Tale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non edificandi". L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici di ambito.

Articolo 8 Interventi pertinenziali

- 8.1 Si definiscono interventi pertinenziali, ai sensi degli articoli 817 e 818 del Codice Civile quelli preordinati all'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, depositi attrezzi, magazzini e simili, realizzati nell'area di pertinenza della costruzione principale e finalizzati esclusivamente a soddisfare esigenze funzionali accessorie, di servizio o di decoro della costruzione principale.
- 8.2 Non devono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici e devono essere caratterizzati da sistemi di appoggio al suolo privi di fondazioni allo scopo di essere agevolmente amovibili.
- 8.3 Non sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi di cui sopra la cui superficie sia inferiore a mq 8 e la cui altezza non ecceda m 2,50, i gazebo mobili per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere qualunque altro manufatto da giardino, purché siano compatibili con il contesto ambientale; tali interventi devono essere comunque collocati nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile e non devono arrecare disturbo al vicinato per la loro specifica caratteristica funzionale.

Articolo 9 Trasferimento di capacità edificatoria (titoli volumetrici)

- 9.1 Il trasferimento della capacità edificatoria (espressa in metri cubi o superficie lorda) è consentito su tutto il territorio fra aree ed ambiti a destinazione funzionale tra loro omogenee, fatte salve le seguenti condizioni:
- a verifica di conformità dei parametri di superficie copribile e drenante caratterizzanti il lotto ricevente;

- b possibilità di raggiungere l'altezza fino al massimo n. 3 piani fuori terra complessivi, pari a m 10,50, negli ambiti TUC, dove già non previsto; del 30% per gli ambiti produttivi e terziari (TPC e TTC).
 - c possibilità di incrementare la capacità edificatoria (espressa in metri cubi o superficie lorda), fino ai seguenti limiti, oltre eventuali premialità di cui agli artt. 10 e 11 delle norme del DdP:
 - TUV - Tessuto urbano ad alta incidenza di verde, fino a 20% del volume esistente;
 - TUC - Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato fino a 1,30 mc/mq;
 - LC - Aree ed ambiti di saturazione dei lotti ineditati interclusi fino a 20% del volume attribuito;
 - TPC - Aree ed ambiti per attività produttive: industriali, artigianali fino a 1,40 mq/mq;
 - TTC - Aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive fino a 1,20 mq/mq;
 - Ambiti di Trasformazione fino a 20% del volume (oppure SL) attribuito.
- 9.2 Nelle aree ed ambiti destinate all'attività agricola, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito, è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la Legge Regionale 12/2005.
- 9.3 Negli interventi compresi in Ambiti di trasformazione del Documento di Piano e soggetti ad iniziative di perequazione è ammesso il trasferimento dei titoli volumetrici secondo le norme contenute nelle schede d'indirizzo.
- 9.4 Ulteriori criteri operativi potranno essere oggetto di specifico regolamento attuativo.

Articolo 10 Edificabilità

- 10.1 L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:
- a i casi che si avvalgano di monetizzazione e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
 - b i casi in cui i titolari di atti abilitativi a costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.
- 10.2 In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del Piano di Governo del Territorio, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal Piano di Governo del Territorio per tutte le aree derivate dal frazionamento.
- 10.3 L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altra autorizzazione ad edificare sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

Articolo 11 Aree di sosta e di parcheggio

- 11.1 Gli spazi di sosta e manovra degli autoveicoli si distinguono in privati e di servizio per l'uso pubblico.
- 11.2 Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione conseguente a totale demolizione o ad incremento delle unità abitative nel caso della funzione residenziale gli spazi per il parcheggio privato, comprensivi di sosta e manovra, devono verificare il minimo stabilito dalla legge n. 122/89, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:
- a Residenza 1 mq ogni 10 mc
 - b Attrezzature ricettive: 1 posto auto ogni 2 posti letto
 - c Attività per la ristorazione: 1 posto auto ogni 4 posti a sedere
 - d Teatri, cinema, attività sportive e del tempo libero: 1 posto auto ogni 10 mq di SL
 - e Attività direzionali e commerciali, banche: 1 posto auto ogni 25 mq di SL
 - f Attività industriali e artigianali: 1 posto auto ogni 150 mq di SL
- 11.3 La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle dimensioni minime di m 5 x 2,50.
- 11.4 Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.
- 11.5 I parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari possono essere realizzati anche in aree esterne al lotto d'intervento a condizione che:
- a Non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servitù di uso pubblico. In tale caso potranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale gli interventi che prevedano il soddisfacimento della dotazione privata richiesta in sottosuolo, garantendo nel soprassuolo la contestuale attuazione delle previsioni di interesse pubblico;
 - b Non risultino incompatibili con il piano urbano del traffico, con la tutela dei corpi idrici o con l'uso delle superfici sovrastanti;
 - c Siano poste nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini;
- 11.6 Negli interventi di nuova costruzione assoggettati a Piano Attuativo gli spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico da reperire obbligatoriamente all'interno del comparto d'intervento devono soddisfare i requisiti minimi per ciascuna delle seguenti destinazioni d'uso:
- a Insediamenti residenziali: aree nella misura minima di mq 6 per ciascun abitante insediabile (il numero di abitanti insediabili viene desunto applicando il parametro di 124 mc/abitante).
 - b Insediamenti industriali e artigianali: aree nella misura minima corrispondente al 5% della superficie lorda.
 - c Insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari: aree nella misura minima corrispondente al 50% della superficie lorda.
- 11.7 La realizzazione di autorimesse fuori terra deve costituire pertinenza organica dell'edificio principale.

Articolo 12 Disciplina delle destinazioni d'uso

- 12.1 Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.
- 12.2 Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili. I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie comportano aumento del fabbisogno di aree a parcheggio nei seguenti casi:
- per tutti gli esercizi che vengono adibiti a sede di attività commerciali o equiparate con superficie di vendita (SV) superiore a quella dell'art. 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
 - per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie assistenziali la cui superficie lorda (SL) sia superiore a 50 mq;
 - per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico ricettive la cui superficie lorda (SL) sia superiore a 100 mq.
- 12.3 Per il soddisfacimento degli standard aggiuntivi di cui ai precedenti punti 3a/3b/3c dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento ed in caso di modifica di destinazione d'uso, nella seguente misura:
- da residenza a commercio/terziario/sanitario/assistenziale 50% della SL;
 - da produttivo a commercio/terziario/sanitario/assistenziale 90% della SL;
- In tutti gli altri casi la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. I parcheggi pubblici dovranno sempre essere reperiti salvo la dimostrata impossibilità di disporre di spazi idonei, mentre la restante potrà essere monetizzata.
- 12.4 Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:
- R - RESIDENZIALE** (settore abitativo)
 - R₁ - Abitazioni:** per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:
 - sottotetti accessibili
 - tavernette
 - cantinole
 - scale e locali comuni
 - R₂ - Attrezzature al servizio delle abitazioni:** comprendono gli impianti ed il servizio per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni.
 - A - AGRICOLA** (settore primario). Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo:
 - A₁ - Spazi destinati all'allevamento:** s'intendono gli spazi destinati all'allevamento, sia di autoconsumo che produttivo, aziendale e ricreative.
 - A₂ - Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli:** s'intendono gli spazi destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali.

- **A₃ – Serre:** per serre s'intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato. Sono costituite da elementi leggeri rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche.
 - **A₄ - Magazzini e silos:** per magazzini e silos s'intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), e dei locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.
 - **A₅ - Coltivazione** della terra, viticoltura, silvicoltura e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.
 - **A₆ – Impianti e attrezzature agrituristiche:** si intendono le attività rientranti in quelle del settore agricolo ma orientate a svolgere anche funzioni di supporto ricettive, ricreative e commerciali, anche con presenza di animali, normate da specifica legislazione regionale.
- c **P - PRODUTTIVA** (settore secondario). L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale:
- **P₁ – Industriale:** l'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.
 - **P₂ – Artigianale:** l'attività artigianale si distingue in produzione e di servizio.
 - **P_{2.1} - Artigianato di produzione:** l'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia e la fornitura di prodotti lavorati o semilavorati, purché svolta con le caratteristiche e nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia di artigianato.
 - **P_{2.2} - Artigianato di servizio:** l'artigianato di servizio viene equiparato alle "attività paracommerciali" di cui al successivo punto d).
 - **P₃ - Depositi a cielo aperto:** per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi e stoccaggio di merci senza accesso di pubblico per attività connesse alla vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).
- d **T - TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO RICETTIVA** (settore terziario)
- **T₁ - Uffici e studi professionali:** sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.
 - **T₂ - Complessi terziari e direzionali:** sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

- **T₃ - Commercio in esercizi di vicinato:** sono le attività con superfici di vendita (SV) non superiore a 150 mq oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.
- **T₄ - Commercio in medie strutture:** sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita (SV) fino a 1.500 mq.
- **T₅- Commercio in grandi strutture:** sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura e cioè con superficie di vendita (SV) superiore a 1.500 mq.
- **T₆ - Struttura di Vendita Unitaria:** per Struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una Media o una Grande Struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. La superficie di vendita (SV) delle Strutture di vendita unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al successivo 0, e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza. Qualora nella Struttura di vendita unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione del totale della superficie di vendita del paracommerciale. Non si configura comunque una Struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:
 - la superficie di vendita (SV) dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 150 mq;
 - l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";
 - l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.
- **T_{6.1} - Centro Commerciale:** per Centro Commerciale si intende una Media o Grande Struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:
 - l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
 - la destinazione specifica o prevalente di commercio;
 - l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.
 A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:
 - **T_{6.1.1} - Centro Commerciale aggregato:** è un complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso.
 - **T_{6.1.2} - Centro Commerciale multifunzionale:** è un complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e

organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quello commerciale.

- **T6.1.3 - Factory Outlet Center (FOC):** è una Media o Grande Struttura di vendita, costituita anche da soli esercizi di vicinato, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.
- **T6.2 - Parco Commerciale:** per Parco Commerciale si intende un complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due Medie o Grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.
- **T7 - Commercio all'ingrosso:** s'intendono magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari nei quali viene svolta la vendita all'ingrosso definita ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera a) del D.lgs. 114/98.
- **T8 - Turistico ricettiva:** è l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione. Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione).
- **T9 - Turistico ricettiva all'aria aperta:** sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.
- **T10 - Somministrazione di Alimenti e Bevande:** sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande aperte al pubblico, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione di alimenti e bevande, la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:
 - la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti - tipo distributori automatici, ecc.);
 - l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti.Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es. centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.
- **T11 - Attività paracommerciali:** sono considerate attività paracommerciali indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate

da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti - tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, sale da gioco e biliardo, bingo, etc., ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al punto precedente:

- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "bingo", sale scommesse e simili)
- le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

e **IP - INTERESSE PUBBLICO** (attrezzature pubbliche e di interesse pubblico)

- **IP₁ - Terziario specialistico e dei servizi:** s'intendono gli impianti di carattere generale al servizio dell'abitato, possono essere pubbliche o di proprietà privata ma aperte al pubblico uso.
- **IP₂ - Attrezzature per l'istruzione:** comprendono gli immobili e le attrezzature private e pubbliche destinate all'istruzione nonché altre attrezzature inerenti all'assistenza e all'educazione.
- **IP₃ - Attrezzature per lo spettacolo:** s'intendono gli spazi destinati a cinema, teatro, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.
- **IP₄ - Attrezzature culturali:** è l'insieme di edifici e installazioni estranee all'attività scolastica, destinati allo sviluppo delle conoscenze generali nelle varie branche del sapere. Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, centri congressuali polivalenti, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

- **IP₅ - Attrezzature sociali e assistenziali:** è l'insieme dei servizi di assistenza sociale disponibili per una comunità urbana e comprendono farmacie, ambulatori, servizi per anziani, per handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici.
- **IP₆ - Sedi istituzionali e amministrative:** le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale. Le attrezzature comprendono gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici. È prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.
- **IP₇ -Attrezzature d'interesse comune civili e religiose:** le attrezzature d'interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazione di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali attività culturali, ricreative e sportive.
- **IP₈ - Attrezzature per il verde:** comprendono le aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate. Esse comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).
- **IP₉ - Attrezzature per lo sport:** le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata. Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.
- **IP₁₀ - Attrezzature per la sicurezza:** comprendono gli immobili e le attrezzature pubbliche preposte alla sicurezza, compresi i relativi alloggiamenti, spazi per depositi, magazzini e ricovero attrezzi (Carabinieri, Vigili del Fuoco, Protezione Civile).
- **IP₁₁ - Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani:** comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, i centri di raccolta dei rifiuti solidi urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

12.5 Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili aggregate per settori funzionali comprendono:

- a Destinazione principale: **R - Residenziale**
- Destinazioni complementari/compatibili:

- **P_{2.2}** Artigianato di servizio, **T₁** Uffici e studi professionali, **T₃** Commercio in esercizi di vicinato, **T₈** Turistico-ricettivo, **T₁₀** Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T₁₁** Attività paracommerciali, **IP** Interesse pubblico;
 - Destinazioni non ammissibili:
 - Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti b), c), d), e), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
- b Destinazione principale: **P - Produttiva**
- Destinazioni complementari/compatibili:
 - **R₁** Abitazioni di servizio nella misura massima del 15% della SL destinata all'attività con il limite di 150 mq per ciascuna attività, **T₁** Uffici e studi professionali, **T₃** Commercio in esercizi di vicinato, **T₇** - Commercio all'ingrosso, **T₁₀** Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T₁₁** Attività paracommerciali, **IP** Interesse pubblico;
 - Destinazioni non ammissibili:
 - Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui al precedente punto a) ed ai successivi punti c), d), e), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
- c Destinazione principale: **T - Terziaria, Direzionale, Commerciale, Turistico ricettiva**
- Destinazioni complementari/compatibili:
 - **R₁** Abitazioni di servizio nella misura massima del 15% della SL destinata all'attività con il limite di 150 mq per ciascuna attività, **P₁** Industriale, **P₂** Artigianale, **IP** Interesse pubblico;
 - Destinazioni non ammissibili:
 - Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b) ed ai successivi punti d), e) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
- d Destinazione principale: **A - Agricola**
- Destinazioni complementari/compatibili:
 - **R₁** Abitazioni sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa specificamente localizzate;
 - Destinazioni non ammissibili:
 - Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b), c) ed al successivo punto e) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
- e Destinazione principale: **IP - Interesse pubblico**
- Destinazioni complementari/compatibili:
 - **R₁** Abitazioni di servizio;
 - Destinazioni non ammissibili:
 - Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b), c), d) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Articolo 13 Disciplina del commercio e delle attività equiparate

13.1 Ambito di applicazione e definizioni

- a Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale o equiparata, definita ai sensi del precedente Articolo 12.
- b Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.lgs. 114/98. Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale definito ai sensi del precedente Articolo 12, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- c Ai sensi dell'art. 7, comma 1 della DGR X/1193/13 e s.m.i., la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita è calcolata in misura di 1/8 della SL, e vanno applicate le specifiche prescrizioni contenute in tale paragrafo della normativa regionale.
- d L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare
 - non alimentare
- e Sono individuate le seguenti tipologie distributive:
 - **EVI** Esercizio di vicinato: Superficie di vendita minore o uguale a 150 mq
 - **MSV** Medie strutture di vendita: Superficie di vendita da 151 a 1.500 mq
 - **GSV** Grande struttura di vendita: Superficie di vendita maggiore di 1.500 mq
 - **SU** Struttura di vendita unitaria: Definizione contenuta nel precedente Articolo 12 comma 12.4d
- f Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

13.2 Insediamento di attività commerciali

- a Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare attività dei tipi T₃ - Commercio in esercizi di vicinato, T₁₀ -Somministrazione di Alimenti e Bevande e T₁₁ - Attività paracommerciali, ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
- b Sul Territorio Comunale non è consentito l'insediamento di medie strutture di vendita (MSV) oltre a quelle esistenti, salvo quanto eventualmente disciplinato dal DdP.
- c Sul Territorio Comunale non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita (GSV).
- d Fatto salvo quanto eventualmente disciplinato nelle convenzioni urbanistiche in corso di validità, sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale, purché la nuova superficie di vendita derivante dall'intervento non si configuri come grande struttura.
- e L'insediamento e l'ampliamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (EVI) è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato finalizzato all'individuazione in loco almeno degli standard a parcheggio pubblico e alla valutazione e realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

- f Le strutture di vendita operanti alla data di approvazione del primo 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, come indicato nel precedente punto, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo punto 4.
- 13.3 Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale
- a In caso di realizzazione di interventi comportanti opere edilizie e destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso ed 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, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
- b Per gli insediamenti commerciali di Medie strutture di vendita la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale. A tale proposito la localizzazione venga validata attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura (art. 56, comma 4, NTA – PTCP).
- c Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma consentito l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, a condizione che vi si preveda un'adeguata sistemazione paesaggistica, anche con opere di mitigazione e l'impiego di verde arbustivo e alberato.
- 13.4 Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente punto 3 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per servizi pubblici (standard).
- a Lo standard minimo, anche nel caso di attività che vendono merci ingombranti, è pari al 100% della SL di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
- b In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore, comunque, al 50% dello standard totale.
- c Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data di approvazione del primo PGT saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.
- d È fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di approvazione del primo PGT, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

Articolo 14 Prescrizioni derivanti dallo studio del reticolo idrico

- 14.1 Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

- 14.2 Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

Articolo 15 Prescrizioni inerenti alle classi di fattibilità geologica

- 15.1 Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
- 15.2 Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

Articolo 16 Prescrizioni inerenti alla pericolosità sismica locale

- 16.1 Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
- 16.2 Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

Articolo 17 Principi generali

- 17.1 Si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione delle direttive dettate dal capo I del Titolo II del PTCP e dal PTR Lombardia, che trattano degli ambiti di rilevanza paesistico-ambientale. In particolare, ci si riferisce a:
- a rete ecologica provinciale;
 - b tutela e lo sviluppo del verde urbano;
 - c salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
 - d valutazione paesistica dei progetti;
 - e disciplina per la realizzazione delle "Greenways".

Articolo 18 La rete ecologica

- 18.1 È articolata in:
- a Elementi costitutivi fondamentali, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:
 - Aree Sorgenti di biodiversità di secondo livello (CAS), che devono essere tutelate con attenzione particolare e che vengono salvaguardate allo scopo di concorrere alla dotazione del futuro ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea quali elementi di primo appoggio;
 - Corridoi ecologici di secondo livello (ECS), che devono essere tutelati con la massima attenzione in quanto connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni ed organismi viventi;
 - Stepping stones (STS), meritevoli di tutela, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio, per il loro ruolo di supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui.
 - b Zone tampone (BZP e BZS), nelle quali è prioritariamente tutelata l'attività agricola e viene favorita la soluzione delle problematiche ad essa connesse; fatte salve le necessarie ed imprescindibili necessità di sviluppo edilizio in aderenza ai criteri di sostenibilità espressi dal PTCP.
- 18.2 Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica si applicano i disposti di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.

Articolo 19 La tutela e lo sviluppo del verde urbano

- 19.1 Gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco, sono ammessi anche con modifiche della pertinenza a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
- 19.2 Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

- 19.3 Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone ed avere basso indice allergenico.
- 19.4 Nel caso di comparti nei quali siano esistenti macchie boscate o essenze di pregio o di alto fusto, il progetto planivolumetrico dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione del verde che potrà essere considerato ai fini del rispetto degli indici del presente articolo.
- 19.5 Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.
- 19.6 Nel caso di nuovi interventi ad esclusione di quelli compresi negli ambiti di trasformazione, per i quali sono prevalenti gli indirizzi contenuti nelle schede allegate alla normativa del Documento di Piano, se previsti, al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde, mediante utilizzo di specie botaniche (arboree od arbustive) autoctone a basso indice allergenico:
- a Ambiti di trasformazione a piano attuativo o titolo abilitativo assistito o convenzionato:
 - Indice arboreo: 1 albero ogni 200 mq di ST
 - Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 50 mq di ST
 - b Aree a parcheggio pubblico funzionali all'intervento, in quanto richieste dalle norme del Documento di Piano con dotazione minima autonoma ed aggiuntiva:
 - Indice arboreo: 1 albero ogni 2 posti auto
 - Indice arbustivo: 2 arbusti ogni 1 posto auto
 - c Per tutti i restanti ambiti normati nel CAPO IV si fa riferimento, dove presente, all'indice PN:
- 19.7 Nel caso di dimostrata impossibilità a reperire la dotazione di cui ai precedenti punti all'interno del comparto di intervento, l'Amministrazione Comunale potrà individuare, a titolo di compensazione, aree alternative per la messa a dimora di alberi e arbusti a cura e spese del Soggetto Attuatore o modalità compensative anche di carattere economico, in tale eventualità gli indici arboreo ed arbustivo dovranno essere raddoppiati.

Articolo 20 La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e artistico.

- 20.1 Viene perseguita in ottemperanza alle disposizioni impartite dall'art. 18 del PTCP:
- a mediante l'individuazione, classificazione e regolamentazione dei centri e dei nuclei di antica formazione;
 - b mediante l'identificazione e la regolamentazione dei beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, con le relative aree pertinenziali e di salvaguardia.
- 20.2 Viene inoltre garantita:
- a perseguendo livelli progettuali qualitativamente apprezzabili mediante la valutazione di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045;
 - b tutelando e sviluppando il verde.
- 20.3 La specifica normativa d'attuazione è riportata nel successivo CAPO IV.

Articolo 21 Beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico

- 21.1 Sono edifici di pregio architettonico, ovvero beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico quelli individuati con apposito simbolo grafico nella tavola delle modalità di intervento e di seguito elencati:
- a villa "Nessi";
 - b ex chiesa parrocchiale di S. Bartolomeo;
- 21.2 Sui sopraindicati manufatti sono consentite solo opere finalizzate al mantenimento e ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti secondo procedure e metodiche riconducibili al grado di intervento di livello 2 (GL2) di cui al successivo Articolo 25.
- 21.3 Nel caso in cui le norme d'ambito cui appartengono consentano ampliamenti, questi non ne devono compromettere l'integrità planivolumetrica.

Articolo 22 La valutazione paesistica dei progetti

- 22.1 Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici.
- 22.2 Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata utilizzando le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045.
- 22.3 Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico "Carta della sensibilità paesistica dei siti".

Articolo 23 La disciplina per la realizzazione delle "Greenways"

- 23.1 Per la realizzazione dei progetti si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C "La rete di mobilità dolce e i 'tracciati guida paesistici'" dell'elaborato "Piano Paesaggistico - Tracciati base paesistici" del PTR ed all'allegato "Quaderno 3 "La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".

CAPO IV **NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI
TERRITORIALI**

Articolo 24 Aree ed ambiti con prevalente destinazione residenziale

- 24.1 Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli sono caratterizzati dalla presenza della prevalente destinazione residenziale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione prevista nella normativa del Documento di Piano.
- 24.2 Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di approvazione del primo PGT. Per tutti gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.
- 24.3 Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti esclusivamente interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR 380/2001. Eventuali ulteriori trasformazioni edilizie e/o relative a cicli di lavorazione potranno essere consentite con la procedura di cui all'art. 97 della LR 12/2005 e solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

Articolo 25 NAF - Centri e nuclei di antica formazione

- 25.1 Caratteri generali
- a In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978, sono state individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione (NAF), di seguito normati.
 - b I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione.
 - c Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani già presenti all'epoca della redazione della prima levatura IGM (anni 1882-88) che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.
 - d Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alla scala 1:2.000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con cinque diversi gradi di fattibilità.
- 25.2 Destinazione d'uso principale: **R – Residenziale** (punto 12.5a dell'Articolo 12).
- 25.3 Modalità di intervento:
- a Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelle dell'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001, con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.
 - b La classificazione degli interventi (graficamente localizzati nell'elaborato "Modalità d'intervento") e le modalità operative sono le seguenti:

- Grado d'intervento di livello 1 (GL1) - Restauro finalizzato alla conservazione e recupero degli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale.
 - Interventi finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.
 - È ammessa anche la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Nella contestualità degli interventi di restauro è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-documentario.
 - Il progetto deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.
 - Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.
- Grado d'intervento di livello 2 (GL2) – Trasformazioni finalizzate al mantenimento e ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.
 - Interventi finalizzati al riuso degli spazi interni mediante redistribuzione spaziale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.
 - Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.
 - Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.
 - Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza e da un'analisi storico-filologica, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.
 - Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.
- Grado d'intervento di livello 3 (GL3) – Trasformazioni finalizzate alla ricostituzione dell'edificio, mediante riuso con salvaguardia delle sue connotazioni formali e decorative.
 - Gli elementi tipologici, architettonici e decorativi connotativi della tradizione rurale, puntualmente identificati e documentati mediante rilievo grafico e fotografico, devono essere mantenuti e valorizzati evitandone la banalizzazione.
 - Gli interventi oltre la straordinaria manutenzione si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.
- Grado d'intervento di livello 4 (GL4) – Trasformazioni finalizzate alla demolizione e ricostruzione dell'edificio con conservazione di sedime e sagoma.
 - Interventi finalizzati alla parziale o totale demolizione ed alla successiva ricostruzione dell'edificio senza variazione della sagoma e del sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza ed entro i limiti volumetrici esistenti di cui al successivo comma 25.5a.
 - Ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che dovranno risultare coerenti con il contesto.

- Gli interventi oltre la straordinaria manutenzione si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.
- Grado d'intervento di livello 5 (GL5) - Trasformazioni finalizzate alla demolizione e ricostruzione dell'edificio con ricomposizione volumetrica.
 - Interventi finalizzati alle trasformazioni dell'involucro esterno per migliorarne la coerenza architettonica ed ambientale con il contesto circostante.
 - Gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo di grado 2 si attuano mediante permesso di costruire con obbligo di adeguamento dell'involucro esterno finalizzato alla ricostituzione dell'identità dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative valutate in relazione al contesto circostante.
 - Gli interventi oltre la straordinaria manutenzione si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.
- Modifica del grado d'intervento
 - È nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di gradi diversi rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.
 - La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzia i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere attivata mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

25.4 Prescrizioni particolari

- a Oltre alle modalità operative contenute nel precedente comma 25.3, si applicano i seguenti indirizzi di tutela:
 - Le **unità urbanistiche** sono complessi che per elementi connotativi (tipologia dei fabbricati, composizione planoaltimetrica, corti comuni a proprietà indivisa, relazioni intercorrenti con il contesto in cui sono compresi) hanno rilevanza architettonica ed ambientale e costituiscono testimonianza attuale del tessuto storico che li ha generati. Gli interventi previsti su immobili compresi nelle unità urbanistiche dovrebbero essere, se possibile, attuati con un progetto di recupero e riqualificazione esteso all'intero ambito. Qualora ciò non risultasse possibile, dovrà essere individuata la porzione oggetto di possibile intervento autonomo. Il progetto dovrà però preoccuparsi di garantire l'unitarietà morfologica dell'agglomerato a cui appartiene e la coerenza formale degli aspetti compositivi d'insieme. All'Amministrazione spetta il compito di interlocutore sostitutivo delle proprietà che non partecipano al progetto e di garante del coordinamento tra gli interventi che verranno attuati in tempi diversi.
 - Gli interventi previsti su immobili compresi negli ambiti di valorizzazione dei caratteri dell'impianto urbanistico devono preoccuparsi di garantire, anche se attuati in tempi diversi, l'unitarietà spaziale dell'agglomerato a cui appartengono e la coerenza formale degli aspetti compositivi d'insieme. Nel caso in cui ci siano **spazi comuni a proprietà indivisa** gli aventi titolo dovranno impegnarsi, con atto unilaterale d'obbligo registrato, a farsi carico della riqualificazione delle aree libere su richiesta dell'Amministrazione nel momento in cui sarà in grado di effettuare il coordinamento.

- Gli interventi previsti su immobili che concorrono a formare significative **quinte prospettiche** di relazione con gli spazi pubblici devono preoccuparsi di garantire la conservazione, la valorizzazione ed il recupero dei caratteri decorativi e compositivi. Non devono essere alterate in particolare le partizioni di facciata, le eventuali zoccolature e/o cornici marcapiano, i livelli di colmo e di gronda.
 - Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da **elementi decorativi caratterizzanti** l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.
 - L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano **elementi compositivi in contrasto** con i caratteri tipologici dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.
 - Nel caso sia verificata l'esistenza di **manufatti accessori non coerenti** con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziali.
 - L'eventuale **recupero abitativo dei sottotetti** esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti. Gli eventuali abbaini a cappuccina devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale e devono essere ricavati sulla falda senza interruzioni del filo di gronda.
 - Gli interventi su edifici connotati dalla **presenza di giardino** di cui prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia. Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti presenza e trasformazione di superfici inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti e dal progetto della nuova sistemazione proposta con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere di pavimentazione, recinzione e arredo. Nel caso di unità d'intervento nelle quali siano presenti apparati arborei, essenze di pregio o di alto fuso, il progetto dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione.
 - Nel caso di interventi per la realizzazione di nuovi fabbricati, box interrati e ampliamenti di edifici esistenti, al fine di eseguire una valutazione preventiva del **rischio archeologico**, è fatto obbligo di dare comunicazione dell'inizio lavori all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio delle attività ricognitive e di controllo.
- b) Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie:
- Le **coperture** dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza ambientale e di omogeneità. Dovranno essere di norma a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale.
 - Le **aree libere**, i **manufatti accessori disgiunti** dal fabbricato principale e gli **apparati a verde** che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.

- Nelle **aree inedificate di pertinenza** degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.
- Gli **edifici accessori** esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenzati. Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione. Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.
- In ogni caso e per qualsiasi intervento non è consentito alterare le **quote altimetriche** del terreno preesistente.

25.5 Parametri edificatori

a I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

- **IF** – Indice di edificabilità fondiaria: la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.
- **H** - Altezza massima: per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.
- **D s, D c, D v** - distanze: le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

25.6 Le previsioni delle convenzioni dei piani attuativi approvati conservano piena efficacia sino alla loro scadenza di validità (di norma dieci anni dall'approvazione); successivamente a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto nel precedente comma 25.3.

25.7 Nel comparto identificato con la sigla "Cascina Barella", a dismissione certificata delle attività, il recupero ad usi diversi delle attrezzature e infrastrutture agricole produttive esistenti è consentito mediante Piano di Recupero, Programmi Integrati di Intervento, più puntualmente disciplinati al capo III della Normativa del Documento di Piano, o equipollenti strumenti attuativi; i suddetti programmi, o qualsiasi altra fattispecie di piano attuativo venisse prescelta, dovranno essere sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Articolo 26 TUV - Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale

- 26.1 Caratteri generali: le aree e gli ambiti con elevata incidenza di verde ambientale comprendono gli insediamenti a ville e parchi, caratterizzati da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza.
- 26.2 Destinazione d'uso principale: **R – Residenziale** (punto 12.5a dell'Articolo 12).
- 26.3 Modalità d'intervento: sono ammessi:
- a mediante titolo abilitativo diretto gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR 380/2001;
 - b mediante titolo abilitativo assistito gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere d), e) del DPR 380/2001; per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute necessarie dall'Amministrazione ed a cedere o monetizzare, in accordo con l'Amministrazione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima indicata al comma 34.4 del successivo Articolo 34.
- 26.4 Parametri edificatori:
- **IF** Indice di edificabilità fondiaria: si applica l'indice massimo di 0,40 mc/mq.
 - **ICF** Indice di copertura fondiaria uguale o inferiore al 30% della SF.
 - **H** Altezza massima di m 7,50 equivalenti a due piani fuori terra.
 - **D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
 - **D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
 - **D p** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti uguale o maggiore di m 10,00.
 - **IPF** Indice di permeabilità uguale o maggiore del 45% della SF.
 - **PN** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di SF; 1 arbusto ogni 50 mq di SF.

Articolo 27 TUC – Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato

- 27.1 Caratteri generali: le aree e gli ambiti normati in questo articolo comprendono le aree già edificate che compongono il tessuto urbano consolidato a prevalente carattere residenziale.
- 27.2 Destinazione d'uso principale: **R – Residenziale** (punto 12.5a dell'Articolo 12).
- 27.3 Modalità d'intervento: sono ammessi:
- a mediante titolo abilitativo diretto gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001;
 - b mediante titolo abilitativo assistito gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettera e) del DPR 380/2001; per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute necessarie dall'Amministrazione ed a cedere o monetizzare, in accordo con l'Amministrazione, le aree per la realizzazione delle

opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima indicata al comma 34.4 del successivo Articolo 34.

27.4 Parametri edificatori:

- a Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **superiore a 0,81 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:
- **IF** Indice di edificabilità fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 40.000, con un incremento massimo di mc 200.
 - **ICF** Indice di copertura fondiaria uguale o inferiore al 40% della SF.
 - **H** Altezza massima di m 10,50 equivalenti a tre piani fuori terra oppure esistente;
 - **D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
 - **D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
 - **D p** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti uguale o maggiore di m 10,00.
 - **IPF** Indice di permeabilità uguale o maggiore del 30% della SF.
 - **PN** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di SF; 1 arbusto ogni 50 mq di SF.
- b Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **compresa tra 0,51 e 0,80 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:
- **IF** Indice di edificabilità fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 60.000, con un incremento massimo di mc 250.
 - **ICF** Indice di copertura fondiaria uguale o inferiore al 35% della SF.
 - **H** Altezza massima di m 7,50 equivalenti a due piani fuori terra.
 - **D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
 - **D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
 - **D p** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti uguale o maggiore di m 10,00.
 - **IPF** Indice di permeabilità uguale o maggiore del 35% della SF.
 - **PN** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di SF; 1 arbusto ogni 50 mq di SF.
- c Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **minore di 0,50 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:
- **IF** Indice di edificabilità fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 80.000, con un incremento massimo di mc 300.
 - **ICF** Indice di copertura fondiaria uguale o inferiore al 35% della SF.
 - **H** Altezza massima di m 7,50 equivalenti a due piani fuori terra.

- **D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
 - **D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
 - **D p** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti uguale o maggiore di m 10,00.
 - **IPF** Indice di permeabilità uguale o maggiore del 40% della SF.
 - **PN** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di SF; 1 arbusto ogni 50 mq di SF.
- d Sul sedime dei lotti edificati, risultante ancora libero da impegnativa volumetrica a seguito di verifica effettuata con indice di 1,00 mc/mq tenendo conto del volume esistente, si applicano i seguenti parametri:
- **IF** Indice di edificabilità fondiaria: indice massimo di 0,80 mc/mq.
 - **ICF** Indice di copertura fondiaria uguale o inferiore al 40% della SF.
 - **H** Altezza massima di m 7,50 equivalenti a due piani fuori terra.
 - **D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
 - **D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
 - **D p** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti uguale o maggiore di m 10,00.
 - **IPF** Indice di permeabilità uguale o maggiore del 40% della SF.
 - **PN** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di SF; 1 arbusto ogni 50 mq di SF.
- e Nei lotti liberi, come risultanti catastalmente alla data di approvazione del primo PGT e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, si applicano i seguenti parametri:
- **IF** Indice di edificabilità fondiaria: indice massimo di 1,00 mc/mq.
 - **ICF** Indice di copertura fondiaria uguale o inferiore al 50% della SF.
 - **H** Altezza massima di m 7,50 equivalenti a due piani fuori terra.
 - **D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
 - **D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
 - **D p** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti uguale o maggiore di m 10,00.
 - **IPF** Indice di permeabilità uguale o maggiore del 40% della SF.
 - **PN** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di SF; 1 arbusto ogni 50 mq di SF.

27.5 Prescrizioni particolari

- a Nei lotti edificati di cui alle precedenti lettere a, b, c, in caso di demolizione dell'intero organismo edilizio e conseguente ricostruzione, è prevista, ai fini della **promozione della rigenerazione urbana** e dell'efficienza energetica, un'incentivazione fino al 20% del volume demolito, subordinatamente al conseguimento di una ulteriore de-impermeabilizzazione del suolo, nonché di una prestazione energetica superiore ai limiti previsti dalla vigente normativa regionale.

- la modulazione del beneficio volumetrico in funzione dei risultati attesi potrà essere oggetto di specifico regolamento attuativo;
 - gli interventi sono attuati mediante titolo abilitativo assistito; per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute necessarie dall'Amministrazione ed a cedere o monetizzare, in accordo con l'Amministrazione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima indicata al comma 34.4 del successivo Articolo 34;
- b Per gli edifici classificati "**Ambiti produttivi non contestualizzati in cui avviare processi di rigenerazione**" ed aventi destinazione produttiva alla data di approvazione del primo PGT;
- le attività comprese tra le funzioni non ammissibili saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale;
 - sono consentiti, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR 380/2001;
 - viene ammessa, a dismissione certificata delle attività e mediante titolo abilitativo diretto, la riconversione con funzioni residenziali e compatibili nei limiti dell'80% della superficie lorda SL esistente;
 - viene altresì ammessa, a dismissione certificata delle attività, la riconversione, con funzioni residenziali e compatibili, del 100% della superficie lorda SL esistente; in questo caso gli interventi sono attuati mediante titolo abilitativo assistito; per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute necessarie dall'Amministrazione ed a cedere o monetizzare, in accordo con l'Amministrazione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima indicata al comma 34.4 del successivo Articolo 34;
 - riconversioni di maggiori superfici o altre diverse destinazioni funzionali potranno essere assentite mediante Programmi Integrati di Intervento, più puntualmente disciplinati al capo III della Normativa del Documento di Piano, o equipollenti strumenti attuativi; i suddetti programmi integrati, o qualsiasi altra fattispecie di piano attuativo venisse prescelta, dovranno essere sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Articolo 28 NR - Edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura

- 28.1 Caratteri generali: gli edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura comprendono gli insediamenti in ambiti agricoli non adibiti ad usi agricoli che si intendono mantenere nello stato di fatto.
- 28.2 Prescrizioni particolari:
- a Per gli edifici esistenti, che alla data di approvazione del primo PGT risultano non adibiti ad uso agricolo, sono consentiti:
- Mediante titolo abilitativo diretto gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR 380/2001.

- Mediante titolo abilitativo assistito gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001, con le seguenti prescrizioni particolari:
 - se a destinazione residenziale, nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di: IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume Esistente), dove k è un coefficiente pari a 20.000, con un incremento massimo di mc 200, con il mantenimento delle altezze preesistenti, esclusi gli incrementi minimi eventualmente indispensabili per raggiungere nei sottotetti l'altezza media ponderale di m 2,40;
 - se a destinazione produttiva, terziaria e commerciale, nel caso di ampliamenti, un incremento "una tantum" della superficie esistente nella misura di: ISL (Incremento di Superficie lorda) = k / SLE (Superficie lorda Esistente), dove k è un coefficiente pari a 10.000, con un incremento massimo di mq 75, con il mantenimento delle altezze preesistenti;
 - per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute necessarie dall'Amministrazione ed a cedere o monetizzare, in accordo con l'Amministrazione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima indicata al comma 34.4 del successivo Articolo 34.
- b Restano esclusi gli edifici che dall'entrata in vigore della L.R. 12/05 hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.
- c Qualsiasi intervento sull'edificato rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio/architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico/cromatico tipico dell'architettura agricola locale.
- d I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.
- e Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.
- f In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.
- g Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione di parcheggio di cui all'0 delle presenti norme.

Articolo 29 TPC – Tessuto produttivo industriale artigianale consolidato

- 29.1 Caratteri generali: le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzate dalla prevalente destinazione d'uso produttiva.
- 29.2 Destinazione d'uso principale: **P – produttiva** (punto 12.5b dell'Articolo 12).
- 29.3 Modalità d'intervento: sono ammessi:
- a mediante titolo abilitativo diretto gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR 380/2001;
 - b mediante titolo abilitativo assistito gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere d), e) del DPR 380/2001; per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute necessarie dall'Amministrazione ed a cedere o

monetizzare, in accordo con l'Amministrazione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima indicata al comma 34.4 del successivo Articolo 34.

29.4 Parametri edificatori:

- **IF** Indice di edificabilità fondiaria 1,20 mq/mq.
- **ICF** Indice di copertura fondiaria minore o uguale al 60% della SF.
- **H** Altezza massima di m 12,50.
- **D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade maggiore o uguale a m 6,00.
- **D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà maggiore o uguale a m 6,00.
- **D p** Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
- **IPF** Indice di permeabilità maggiore o uguale al 30% della SF.
- **PN** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di SF; 1 arbusto ogni 100 mq di SF.

29.5 Prescrizioni particolari

- a Sono ammesse tettoie solo per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del primo PGT, non computabili ai fini del rapporto di copertura, nella misura non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio o del complesso produttivo (con un massimo di 200 mq e H massima di m 6,00).
- b In corrispondenza del confine con altre zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.
- c Nel caso di attività rumorose in prossimità di edifici residenziali la dislocazione delle aperture non dovrà essere prospiciente le abitazioni.

Articolo 30 **TTC - Tessuto terziario direzionale commerciale consolidato**

30.1 Caratteri generali: le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalle prevalenti destinazioni d'uso terziaria, direzionale, commerciale.

30.2 Destinazione d'uso principale: **T – terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva** (punto 12.5c dell'Articolo 12).

30.3 Modalità di intervento: Sono ammessi:

- a mediante titolo abilitativo diretto gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR 380/2001;
- b mediante titolo abilitativo assistito gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere d), e) del DPR 380/2001; per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute necessarie dall'Amministrazione ed a cedere o monetizzare, in accordo con l'Amministrazione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima indicata al comma 34.4 del successivo Articolo 34.

30.4 Parametri edificatori:

- **IF** Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mq/mq.
- **ICF** Indice di copertura fondiaria minore o uguale al 50% della SF.
- **H** Altezza massima di m 10,00.

- **D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade maggiore o uguale a m 6,00.
- **D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà maggiore o uguale a m 6,00.
- **D p** Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
- **IPF** Indice di permeabilità maggiore o uguale al 30% della SF.
- **PN** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di SF; 1 arbusto ogni 100 mq di SF.

30.5 Prescrizioni particolari:

- a In corrispondenza del confine con altre zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.
- b Nel caso di attività rumorose in prossimità di edifici residenziali la dislocazione delle aperture non dovrà essere prospiciente le abitazioni.
- c L'insediamento di attività commerciali oltre la soglia dell'esercizio di vicinato è disciplinato dal precedente 0.

Articolo 31 Ambiti di trasformazione

- 31.1 Caratteri generali: gli ambiti di trasformazione comprendono le aree inedificate o di riqualificazione del consolidato urbano sulle quali gli interventi edilizi residenziali, produttivi, terziario/direzionali e commerciali sono subordinati a pianificazione attuativa negoziata oppure a titolo abilitativo convenzionato.
- 31.2 Prescrizioni particolari: per la loro edificazione, non essendo conformate nelle presenti norme, si applicano le modalità di attuazione contenute nelle specifiche norme del Documento di Piano. Negli strumenti attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari al conseguimento delle previsioni dello stesso, mentre le norme settoriali alle quali uniformarsi sono contenute nel precedente CAPO II.

Articolo 32 Aree ed ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- 32.1 Caratteri generali
 - a Le aree e gli ambiti per le attività agricole comprendono le parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato destinate all'esercizio delle attività del settore primario.
 - b Interessano i sedimi prativi, coltivati, incolti e boscati, compresi nella rete ecologica.
 - c Sono disciplinate sia ai fini della tutela delle funzioni agricole produttive, sia in qualità di importanti componenti del paesaggio.
 - d Le presenti norme individuano, nella disciplina specifica relativa ai singoli comparti, destinazioni, indici e modalità di intervento.
- 32.2 Destinazione d'uso Principale: **A – Agricola** (punto 12.5d dell'Articolo 12)
- 32.3 Modalità d'intervento: gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della medesima legge regionale.

- 32.4 Parametri edificatori: l'edificazione è soggetta ai limiti definiti dell'art. 59 dalla L.R. 11 marzo 2005 n. 12; si applicano le seguenti norme morfologiche:
- **H** Altezza massima di m 7,00 per gli edifici residenziali; quella funzionale alle esigenze produttive per le infrastrutture aziendali, a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;
 - **D s** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade maggiore o uguale a m 8,00.
 - **D c** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà maggiore o uguale a m 5,00. Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.
 - **D p** Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
- 32.5 Prescrizioni particolari
- a In tutte le aree, anche non contigue o localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.
 - b L'eventuale trasformazione dei boschi è regolata dal vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

Articolo 33 Aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale, di interposizione tra territorio rurale ed edificato e di porosità nel consolidato urbano

- 33.1 Caratteri generali
- a Le aree e i comparti prativi e boscati di interposizione e porosità comprendono le parti del territorio agrario di frangia al contesto urbano consolidato ed agli ambiti di nuova edificazione che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo.
 - b Sono destinate al mantenimento della funzione agricola e forestale, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.
- 33.2 Destinazione d'uso principale: **A₅ – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 12.4b dell'Articolo 12).
- 33.3 Modalità di intervento: gli interventi sono assentiti con le modalità indicate nell'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della medesima legge regionale.
- a Sugli edifici esistenti alla data di approvazione del primo PGT sono ammessi interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001, rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.

- b Non è prevista la realizzazione di nuovi fabbricati; i titoli volumetrici di questi comparti devono essere trasferiti nelle aree ed ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola di cui al precedente Articolo 32.
- 33.4 Parametri edificatori: l'edificazione è soggetta ai limiti definiti dell'art. 59 dalla L.R. 11 marzo 2005 n. 12.
- 33.5 Prescrizioni particolari:
- a In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.
 - b Non sono consentite destinazioni d'uso complementari/compatibili e sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
 - c L'eventuale trasformazione dei boschi è regolata dal vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

Articolo 34 APG - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale

34.1 Caratteri generali

- a Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale sono utilizzabili tramite iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.
- b Queste aree si suddividono in:
 - aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali;
 - aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche:
 - insediamenti industriali ed artigianali;
 - insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari;
 - aree per impianti tecnologici.
- c Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, adeguamenti igienico sanitari e risanamento conservativo.
- d Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.
- e La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei Servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

34.2 Destinazioni d'uso:

- a Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali
 - Aree per i singoli servizi che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:
 - Ia strutture per l'istruzione;
 - Ib strutture per la cultura;
 - Ic strutture per lo spettacolo;

- Id strutture sanitarie;
 - Ie strutture assistenziali;
 - If attrezzature per l'esercizio del culto;
 - Ig strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza;
 - Ih strutture di aggregazione e partecipazione;
 - Ii strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità;
 - II. Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva;
 - III. Aree per i parcheggi pubblici.
- b Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali
- c Aree per impianti tecnologici
- 34.3 Modalità di intervento
- a Ia - Aree per le strutture per l'istruzione
- I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.
 - L'esecuzione delle opere sarà affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.
 - L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.
- b Ib/c/d/e/g/h/i - Aree per le strutture per la cultura, lo spettacolo, sanitarie assistenziali, servizi di sicurezza ed emergenza, aggregazione e partecipazione, servizi ai cittadini
- I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.
 - L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.
 - L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione
- c If - Strutture per l'esercizio del culto
- Sono le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.
 - La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.
 - I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste ultime attività sono:

- IF Indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc/mq
 - H Altezza massima di m 9,50
 - ICF Indice di copertura fondiaria 40%
 - IPF Indice di permeabilità uguale o maggiore del 30% della SF.
- d II. Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva
- Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.
 - I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).
 - L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.
 - L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.
- e III. Aree per i parcheggi pubblici
- Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.
 - I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.
- f Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali: sono le aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari
- Le aree individuate nel Piano dei Servizi e quelle messe a disposizione dai Piani Attuativi sono destinate alla formazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali alberghieri e terziari.
 - I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste attività sono:
 - IF Indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc/mq
 - H Altezza massima di m 9,50
 - ICF Indice di copertura fondiaria 40%
 - IPF Indice di permeabilità uguale o maggiore del 30% della SF.
 - L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature di iniziativa privata; il programma d'intervento deve essere approvato dal consiglio comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.
- g Aree per impianti tecnologici

- Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.
- I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla alla legislazione vigente specifica per le singole attività.
- L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.
- Tra le strutture di supporto una particolare menzione spetta alle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, il cui titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:
 - 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 dalla presente normativa l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto per gli ambiti cui appartengono, normati nel Titolo III delle presenti norme;
 - le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.
- Fatto salvo quanto disciplinato dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia, l'eventuale installazione e/o modifica di antenne per le telecomunicazioni e radio televisive andrà preferibilmente localizzata nell'area di servizio pubblico identificata con apposito simbolo grafico nell'elaborato delle modalità di intervento.

34.4 Dimensionamento delle aree per servizi

- a Negli interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato o assistito da atto d'obbligo, esterni ai nuclei di antica formazione di cui all'Articolo 25, per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza, per le funzioni residenziali e compatibili, il parametro di 30 mq/abitante, desumendo il numero di abitanti insediabili mediante l'indice di 124 mc/abitante; per le funzioni produttive si assume il 20 per cento della SL, per quelle commerciali si assume il 100 per cento della SL.
- b Per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti convenzione o atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute dall'Amministrazione necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione ed a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima indicata al comma precedente.

34.5 Acquisizione delle aree per servizi

- a Nelle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali in progetto e non ancora nella disponibilità

dell'Amministrazione, viene riconosciuto un diritto edificatorio pari a 0,50 mc/mq che potrà essere oggetto di trasferimento alle condizioni e modalità stabilite al precedente Articolo 9;

- b Il diritto al trasferimento delle volumetrie avviene con la stipula di una convenzione, debitamente registrata e trascritta con oneri a carico della parte cedente, con la quale si determina la cessione dell'area all'Amministrazione comunale.

Articolo 35 Vasche di laminazione del Torrente Seveso

- 35.1 L'ambito è destinato alla formazione delle vasche di laminazione del torrente Seveso.
- 35.2 In essa il Comune promuove attività di supporto per lo sport, il gioco, con particolare cura per il verde. Le aree boscate sono governate ai sensi del vigente PIF; in fase transitoria, fino alla realizzazione degli obiettivi di cui al comma precedente, le aree agricole sono governate ai sensi del precedente Articolo 33, senza possibilità di edificare.
- 35.3 È ammesso da parte del Comune realizzare strutture di servizio alla zona, quali chioschi informativi, servizi igienici, attrezzature sportive e ricreative di supporto compatibili, strutture coperte anche di tipo stagionale quali tensostrutture o strutture reticolari, pergolati, o altre attrezzature di interesse pubblico, che non costituiscano consumo di suolo ai sensi della LR. 31/2014.

Articolo 36 Aree destinate alla viabilità pubblica

- 36.1 Classificazione
 - a Sono le aree interessate dalle strade comunali o di uso pubblico esistenti e dalle loro pertinenze, oltre che da quelle di nuova previsione.
 - b Le strade, conformemente al Codice della Strada, sono comprese nelle seguenti categorie:
 - autostrade (classe A)
 - strade extraurbane primarie (classe B)
 - strade extraurbane secondarie (classe C)
 - strade urbane di scorrimento (classe D)
 - strade urbane di quartiere (classe E)
 - strade locali (classe F)
 - c Le caratteristiche geometriche sono:
 - per le strade in essere quelle esistenti;
 - per le strade in progetto quelle definite dagli Enti a cui spetta la competenza; la loro larghezza dipende dalla categoria di appartenenza.
- 36.2 Fasce di rispetto stradale
 - a Comprendono le aree adiacenti alla carreggiata; su dette aree è esclusa l'edificazione tranne che per la realizzazione di:
 - parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
 - distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, autolavaggi;
 - cabine di distribuzione elettrica;
 - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
 - reti idriche, reti fognanti;

- canalizzazioni irrigue;
 - pozzi;
 - metanodotti, gasdotti, ecc.;
 - recinzioni;
 - strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;
- b Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza può essere trasferita.
- c Nelle fasce di rispetto ricadenti nella rete ecologica del PTCP la realizzazione degli interventi ammessi è soggetta alle limitazioni dettate dall'art. 11 della NTA del PTCP.
- d Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:
- All'interno del centro abitato potranno essere consentite distanze dal confine stradale inferiori a quelle indicate dalla normativa d'ambito, dipendenti dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento, previa favorevole valutazione del progetto.
 - Fuori dal centro abitato misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada:
 - 60 m per le strade di tipo A
 - 40 m per le strade di tipo B
 - 30 m per le strade di tipo C
 - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del codice civile;
 - 10 m per le strade vicinali di tipo F.
 - Per gli eventuali restanti casi si fa riferimento a quanto disciplinato nel Codice della Strada.
- e Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) si assume un calibro stradale di riferimento di m 7,50 costituito da due carreggiate di m 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m 1,50.
- f La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.

Articolo 37 Impianti ferroviari

37.1 Classificazione

- a Sono le aree destinate alla sede delle linee ferroviarie, alle relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, edifici ed attrezzature delle stazioni, degli scali merci e di servizio all'esercizio ferroviario (sottostazioni elettriche, case cantoniere), strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità connessi alle stazioni.
- b Ai sensi dell'art. 15 della legge 17/05/1985 n. 210 i beni mobili ed immobili facenti parte degli impianti ferroviari costituiscono patrimonio giuridicamente ed amministrativamente distinto dai restanti beni delle amministrazioni pubbliche; i beni destinati a pubblico servizio non possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso dell'Ente Gestore ferroviario.
- c Ai sensi dell'art. 25 della legge di cui alla precedente lettera b i progetti di costruzione ed ampliamento di impianti ferroviari predisposti dall'ente, e delle opere connesse, sono comunicati alle regioni interessate e agli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, per una verifica di conformità alle prescrizioni ed ai vincoli delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi da effettuarsi entro sessanta giorni dalla comunicazione. In caso di non conformità, il Ministro dei trasporti promuove tra tutte le parti interessate un accordo di programma da sottoscrivere dai rappresentanti autorizzati dai rispettivi organi deliberanti e da approvarsi con decreto del Presidente della Repubblica. L'accordo equivale all'intesa di cui all'art. 81, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, ed ha diretta efficacia di variazione degli strumenti urbanistici.

37.2 Prescrizioni

- a Ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11/07/1980 n. 753 sono previste fasce di tutela della linea ferroviaria di m 30 dalla più vicina rotaia; esse sono inoltre graficamente indicate nell'elaborato grafico delle modalità di intervento. Entro tali fasce è consentita:
 - la realizzazione di attrezzature connesse all'esercizio del trasporto ferroviario;
 - la realizzazione di pubblici impianti, cabine elettriche e telefoniche, previa autorizzazione rilasciata dagli Enti Gestori della rete ferroviaria;
 - la realizzazione di recinzioni a confine di proprietà, previa autorizzazione rilasciata dagli Enti Gestori della rete ferroviaria;
 - limitatamente agli edifici esistenti alla data di approvazione del primo PGT, interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR 380/2001.
- b All'interno delle fasce di pertinenza di cui al comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 18/11/1998 n. 459, per le aree non ancora edificate interessate dall'attraversamento di infrastrutture in esercizio, gli interventi di mitigazione dell'inquinamento da rumore per il rispetto dei limiti di cui agli artt. 4 e 5 del citato decreto sono posti a carico del titolare del titolo abilitativo a costruire rilasciato.

Articolo 38 Vincoli e fasce di rispetto

- 38.1 Caratteri generali: sono riservate alla protezione della viabilità, della rete ferroviaria, del gasdotto, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero, alla tutela archeologica, paesaggistica e forestale ecc.

Nelle fasce di rispetto ricadenti nella rete ecologica del PTCP la realizzazione degli interventi ammessi è soggetta alle limitazioni dettate dall'art. 11 della NTA del PTCP.

38.2 Prescrizioni:

- a Nelle fasce di rispetto stradale a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente Articolo 36.
- b Nelle fasce degli impianti ferroviari le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente 0.
- c La distanza delle nuove costruzioni dai gasdotti deve essere conforme a quanto stabilito nelle scritture di servitù sottoscritte dai proprietari dei terreni attraversati con l'Ente gestore della rete.
- d È prevista, ai sensi delle norme di Legge, una fascia di tutela degli elettrodotti nella quale è prescritto il parere dell'Ente gestore.
- e Nelle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile, ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".

- Nelle aree ricadenti nell'ambito della "zona di rispetto" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- 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;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- 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.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.

- La disciplina, all'interno delle zone di rispetto, delle seguenti attività dovrà essere conformata alle prescrizioni fissate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003:

- fognature;
 - edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
 - opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
 - distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
 - le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;
- Le "zone di tutela assoluta", sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.
- f Nelle fasce di rispetto del reticolo idrico le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente ART. 15.
- g Nelle fasce di rispetto cimiteriale è vietata l'edificazione con l'esclusione di:
- interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia.
 - parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;
 - attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;
 - chioschi di servizio cimiteriale;
 - strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
 - antenne per le telecomunicazioni e radio televisive;
 - recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.
- h Nelle aree di rispetto attorno ai beni storico culturali è prevista l'inedificabilità.
- i Negli ambiti identificati a rischio archeologico, laddove è prevista la possibilità di edificare o laddove si intendono intraprendere opere di scavo o rimodellazione del terreno è fatto obbligo di dare comunicazione dell'inizio lavori all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio delle attività ricognitive e di controllo.
- j Negli ambiti di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 si applicano i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici. Si tratta in particolare dei seguenti ambiti:
- Ambiti boscati ai sensi del comma 1 lettera g dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, individuati dal vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF);
 - Aree di rispetto di 150 m dei corsi d'acqua tutelati, ai sensi del comma 1 lettera c dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004: Torrente Seveso.
- k Il PGT recepisce il vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF), quale piano di settore del PTCP, redatto ai sensi delle vigenti normative forestali nazionali (D.lgs. 34/2018) e regionali (LR 31/2008 e Regolamento Regionale n. 5/2007) che disciplinano le attività nelle aree boscate; la trasformazione del bosco, su tutto il territorio comunale, può avvenire solo nel rispetto di quanto previsto dal PIF che, in caso di contrasto con la previsione urbanistica, risulta cogente sul PGT, in ordine a quanto stabilito dalla l.r. 31/2008 all'art. 48, comma 3.

Articolo 39 Prevalenza in caso di contrasto

- 39.1 Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie di Piano e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione, hanno prevalenza queste ultime.
- 39.2 Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenuto nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione hanno prevalenza queste ultime.

Articolo 40 Edificazione esistente in difformità del piano

- 40.1 Le attività esistenti al momento dell'adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT), comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale.
- 40.2 Per le costruzioni che alla data di approvazione del primo PGT risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, purché in adeguamento anche parziale alla presente normativa. È fatto salvo il diritto degli operatori economici in esercizio alla data di approvazione del primo PGT, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività in essere in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.
- 40.3 Per le costruzioni che, alla data di approvazione del primo PGT, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che pur prevedendo la demolizione totale dell'edificio ne mantengano il volume preesistente nella successiva ricostruzione.

Articolo 41 Titoli abilitativi a costruire precedenti l'adozione del piano

- 41.1 I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del presente piano mantengono la loro validità.

Articolo 42 Immobili condonati

- 42.1 Gli edifici o le porzioni di essi per i quali sia stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.

Articolo 43 PAV - Ambiti di pianificazione attuativa approvati e convenzionati

- 43.1 Vengono recepiti nel PGT e confermati gli interventi e le previsioni dei Piani Attuativi approvati e convenzionati alla data di approvazione della presente variante. Le Norme di Attuazione di ciascun comparto attuativo sono indicate nelle relative schede d'ambito. In difetto, le Norme di Attuazione sono costituite da ciò che risulta dagli elaborati grafici, relazione tecniche, convenzione urbanistica del Piano Attuativo e/o prescrizioni formulate con l'approvazione del Piano Attuativo. All'interno del perimetro del comparto attuativo l'edificazione dovrà avvenire, nel rispetto delle Norme di Attuazione. Eventuali modifiche sostanziali rispetto a quanto consentito dalla Norme di Attuazione sono subordinate a variante di PGT. Non necessita di variante al PGT la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche rispetto agli elaborati grafici del Piano Attuativo (modifica della

sagoma, diversa localizzazione dei fabbricati, etc.), a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

- 43.2 Trascorsi dieci anni dalla data di approvazione di ciascun Piano Attuativo, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni, i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo le Norme di Attuazione.