

# Comune di Sulbiate

Provincia di Monza e Brianza



## VARIANTE GENERALE PGT Piano delle Regole NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PdR–Vol. I\_Norme Tecniche di Attuazione

**SINDACO**

Della Torre Carla Alfonsa

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA/VICE SINDACO**

Stucchi Guglielmo

**RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO**

Maria Grazia Riva

**PROFESSIONISTA INCARICATO**

Pianificatore Territoriale Vittorio Tarantini

---

Adottato con Del. C.C.

---

Approvato con Del. C.C.

## SOMMARIO

<b>TITOLO I – CRITERI GENERALI</b> .....	<b>1</b>
Art. 1. Natura e contenuti del piano delle regole.....	1
Art. 2. Definizione degli interventi edilizi .....	1
Art. 3. Urbanizzazione e Oneri per la costruzione.....	1
Art. 4. Definizioni Tecniche Uniformi.....	2
Art. 5. Area di pertinenza .....	10
Art. 6. Distanze.....	10
Art. 7. Destinazioni d’uso.....	12
Art. 8. Modalità di attuazione .....	20
Art. 9. Parcheggi pertinenziali.....	24
Art. 10. Rete viaria, piste ciclopedonali e spazi accessori, Strade vicinali .....	24
Art. 11. Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione .....	24
Art. 12. Misure di salvaguardia per la captazione di acqua potabile.....	25
Art. 13. Coordinamento con i Piani di Settore .....	25
Art. 14. Norma transitoria.....	26
Art. 15. Prevenzione Rischio Radon .....	26
Art. 16. Incentivi per il patrimonio edilizio consolidato esistente e/o dismesso-abbandonato .....	27
Art. 17. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi e dei seminterrati .....	28
Art. 18. Manufatti accessori.....	29
Art. 19. Impianti solari termici/fotovoltaici e manufatti vari.....	29
Art. 20. Impianti di distribuzione del carburante e di autolavaggio .....	29
<b>TITOLO II - DISCIPLINA DELLE AREE CONSOLIDATE</b> .....	<b>31</b>
Art. 21. Suddivisione del Tessuto Urbano Consolidato - TUC.....	31
Art. 22. NAF - Nuclei di Antica Formazione.....	32
Art. 23. Ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione - Sottozona B1.....	35
Art. 24. Ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione - Sottozona B2.....	36
Art. 25. Ambiti produttivi di completamento .....	37
Art. 26. Ambiti terziario-commerciali di completamento .....	38
Art. 27. Ambiti a Verde Privato .....	39
Art. 28. Ambiti a Verde Privato con vincolo storico ambientale .....	39
Art. 29. Edifici isolati di valore storico .....	40
<b>TITOLO III - DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI</b> .....	<b>41</b>
<b>TITOLO IV - DISCIPLINA DEL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE</b> .....	<b>53</b>
Art. 30. Aree Agricole di interesse comunale e Aree Agricole di interesse strategico .....	53
Art. 31. Edifici in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli .....	54
Art. 32. Aree di valore paesaggistico - ambientale - ecologico .....	54

<b>TITOLO V - VINCOLI E TUTELE DI PIANO.....</b>	<b>55</b>
Art. 33.       Ambiti tutelati ai sensi dell'art.10 comma 3, lett. D del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n. 42 – ex L. 1089/39.....	55
Art. 34.       PLIS Parco Agricolo Nord Est (P.A.N.E.) .....	55
Art. 35.       Ambiti boscati.....	55
Art. 36.       Ambiti di interesse provinciale .....	55
Art. 37.       Rete Verde di ricomposizione paesaggistica e Corridoio Trasversale CTRV .....	55
Art. 38.       Vincolo paesistico ambientale “Rio Vallone” .....	55
Art. 39.       Beni archeologici e Ambiti di Sensibilità Archeologica .....	56
Art. 40.       NAF – Nuclei di Antica Formazione .....	56
Art. 41.       Beni di interesse storico .....	56
Art. 42.       Viabilità di interesse paesaggistico.....	57
Art. 43.       Aree non soggette a trasformazione .....	57
<b>TITOLO VI - CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA.....</b>	<b>59</b>
Art. 44.       Classi di Sensibilità Paesaggistica .....	59

## TITOLO I – CRITERI GENERALI

### Art. 1. Natura e contenuti del piano delle regole

- 1.1 Il Piano delle Regole, in coerenza ai disposti di cui all'art. 10 della L.R n. 12/2005 e s.m.i.:
- ↘ stabilisce le disposizioni cartografiche e normative che regolano le trasformazioni:
    - nei Nuclei di Antica formazione (NAF) e negli insediamenti storici del territorio;
    - nelle aree residenziali, terziarie e commerciali, produttive insediate, ivi comprese le aree libere intercluse e di completamento;
    - nelle aree agricole;
  - ↘ definisce le regole di recupero e trasformazione del sistema insediativo urbano e rurale esistente stabilendo:
    - le destinazioni d'uso ammissibili nelle varie parti del territorio secondo criteri di compatibilità e di integrazione funzionale;
    - i tipi di intervento per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale;
    - i parametri di configurazione e gli indici per gli insediamenti urbani e rurali in riferimento ai caratteri tipologici, morfologici, funzionali e alle densità preesistenti;
    - le prescrizioni assegnate ai fini della sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi previsti;
  - ↘ assume i vincoli derivanti da leggi e disposizioni sovraordinate e le limitazioni derivanti dalle condizioni fisiche, geologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistico-ambientali, quali condizioni per l'ammissibilità e le caratteristiche degli interventi.

Il Piano delle Regole vige a tempo indeterminato ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'art. 13 della LR 12/05 e s.m.i..

### Art. 2. Definizione degli interventi edilizi

- 2.1 Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, sono definiti dall'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

### Art. 3. Urbanizzazione e Oneri per la costruzione

- 3.1 Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite all'art. 4 comma 1 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e s.m.i..  
Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite all'art. 4 comma 2 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e s.m.i..  
La sussistenza delle opere primarie è condizione vincolante per l'ottenimento dei titoli abilitativi. Il Comune e/o i diretti interessati nelle forme e nelle modalità stabilite dalla legislazione vigente sono preposti alla realizzazione delle opere suddette al fine di un ordinato e programmato sviluppo del territorio.  
La dotazione globale delle attrezzature pubbliche e infrastrutturale necessarie ad un ordinato sviluppo del territorio sono descritte e regolate dal Piano dei Servizi.  
In richiamo ai disposti della Parte II, Titolo I, Capo IV - della Legge 12/2005 e s.m.i., a cui si rimanda, ogni titolo abilitativo di cui all'art. 43 comma 1 contribuisce all'attuazione del Piano dei Servizi.

## Art. 4. Definizioni Tecniche Uniformi

- 4.1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata in ragione dei seguenti parametri e definizioni presenti nell'allegato B "Definizioni Tecniche Uniformi" di cui alla DGR 24 Ottobre 2018 – n°XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

### **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.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

### **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.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

### **INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (IT )**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* Per superficie edificabile si intende la superficie lorda; L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

### **INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA (IF)**

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* Per superficie edificabile si intende la superficie lorda; L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

### **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.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* Il carico urbanistico si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**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.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**SEDIME**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

**SUPERFICIE COPERTA (SCOP)**

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 m.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. La superficie coperta si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**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.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* La superficie permeabile si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**INDICE DI PERMEABILITÀ (IPT/IPF)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%).

**INDICE DI COPERTURA (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* L'indice di copertura si esprime in percentuale (%).

**SUPERFICIE TOTALE (STOT)**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* La superficie totale si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

**SUPERFICIE LORDA (SL)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Sono da includere le superfici relative ai soppalchi di interpiano.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* La superficie lorda si misura in metri quadrati (m2).

**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.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* La superficie utile si misura in metri quadrati (m2).

**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 netto 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, le 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 della superficie 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 che sporgono dalla quota naturale del terreno in media in misura non superiore a m. 1,5 all'intradosso, purchè abbiano un'altezza netta interna non superiore a m. 2,5 per la residenza e m. 3,0 per il produttivo (tale altezza può essere maggiore solo nei locali tecnici e nei corselli coperti di accesso ad autorimesse interrate e seminterrate), 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; sono escluse dal calcolo della SL le autorimesse di pertinenza fuori terra fino ad un max di 30 mq e purchè abbiano altezza del fronte non superiore a m. 2,9 in caso di copertura piana. Tale limite vale anche per l'altezza del colmo in caso di copertura inclinata;
- 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 e corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune; La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

### **SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\%SA$ )

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* La superficie complessiva si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>); La superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).

### **SUPERFICIE CALPESTABILE (SCAL)**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie; La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m<sup>2</sup>).

### **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 1,5 m.

### **VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA (VT)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* Il volume si misura in metri cubi (m<sup>3</sup>).

### **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.

### **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.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* 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'articolo 4 della l.r. 7/2017.

**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.

**SOTTOTETTO**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**SOPPALCO**

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

**NUMERO DEI PIANI**

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

**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.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* L'altezza lorda si misura in metri (m).

**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.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* L'altezza del fronte si misura in metri (m); la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto dovrà essere pari alla media del profilo naturale del terreno interessato dalla superficie coperta. Eventuali scostamenti dovranno essere verificati ed approfonditi con l'UTC e dovranno rientrare tra le necessità di raccordare le quote del profilo naturale con le quote degli accessi posti su pubblica via. Dovrà inoltre essere rispettata la quota naturale del terreno lungo i confini di recinzione al fine di evitare servitù di veduta oltre ad un aggravio in ordine a dilavamenti e/o scolamenti non naturali nei confronti dei terreni confinanti.

**ALTEZZA DELL'EDIFICIO**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

**ALTEZZA UTILE (HU)**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* L'altezza utile si misura in metri (m); Per l'altezza utile si utilizza l'acronimo (HU); L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

**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.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* Ai fini dell'applicazione dell'articolo 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; La distanza si misura in metri (m).

**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.).

**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.

**EDIFICIO UNIFAMILIARE**

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a 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.

**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.

**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.

**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.

**LOGGIA/LOGGIATO**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* Restano ferme le possibilità consentite dell'articolo 4, comma 4, della l.r. 39/2004.

**PENSILINA**

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**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.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* Restano ferme le possibilità consentite dalla l.r. 39/2004.

**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.

*Indicazioni e specificazioni tecniche:* Restano ferme le possibilità consentite dalla l.r. 39/2004.

**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.

**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.

**SUPERFICIE SCOLANTE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO**

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

**ALTEZZA URBANISTICA (AU)**

È l'altezza convenzionale di interpiano che viene assunta per le verifiche planivolumetriche e nei casi in cui è necessario instaurare un rapporto tra le superfici e i relativi volumi. È pari a 300 cm. Tale altezza si applica anche in caso di altezze nette interne di progetto o di rilievo superiori purché non siano interrotte da solai intermedi.

**VOLUME URBANISTICO (VU)**

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

## Art. 5. Area di pertinenza

**5.1** Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove dette aree siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, in occasione del rilascio del titolo abilitativo, per il calcolo del volume o della SL. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà.

Un'area di pertinenza è saturata quando su di essa siano stati assentiti e realizzati i volumi massimi consentiti dalle norme dello strumento urbanistico vigente.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, cessa in caso di demolizione degli stessi e si intende modificato solo in caso di aumento della possibilità edificatoria consentita da un nuovo strumento urbanistico e/o sopravvenuta normativa in materia.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici dello strumento urbanistico vigente esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La SL e/o il volume degli edifici esistenti devono essere computati nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

Nel caso che le aree interessate da un intervento di attuazione del piano comprendano parti di proprietà diverse occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree utilizzate per il calcolo del volume o della SL, se non partecipano all'iniziativa, consentono a rinunciare all'edificabilità loro spettante. Tale vincolo deve essere previsto da un'apposita convenzione fra i proprietari che dovrà essere registrata, trascritta e consegnata all'Amministrazione Comunale.

## Art. 6. Distanze

**6.1** Fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia (quali ad esempio il D.M. 1444/1968 e s.m.i.), la distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dal presente articolo.

### **Distanza dai confini**

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà è fissata in 5 m.

Le norme vigenti equiparano al confine di proprietà il limite che circonda la proprietà stessa. La distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Le porzioni di fabbricato completamente interrate possono essere realizzate sino al confine di proprietà a condizione che il livello della pavimentazione o della sistemazione a verde posta sopra la costruzione interrata, non superi la quota del terreno naturale.

È ammessa l'edificazione a confine quando i lotti confinanti sono già caratterizzati dalla presenza di edifici loro stessi a confine. Il nuovo edificio potrà addossarsi a quello esistente, parzialmente o totalmente e potrà svilupparsi anche al piano interrato anche se l'edificio esistente ne risulti privo.

Nel rispetto della normativa vigente e del Codice Civile è ammessa l'edificazione a confine o anche a distanza inferiore ai minimi fissati, previa sottoscrizione di un accordo (almeno

in forma di scrittura privata registrata con firme autenticate a norma di legge), già a disposizione alla presentazione del rilascio del permesso di costruire e/o del titolo abilitativo, con i proprietari confinanti.

Le costruzioni accessorie, intese come edificazioni a servizio del fabbricato principale (autorimesse, depositi, rustici, ecc.), possono essere edificate sul confine di proprietà nel rispetto del successivo art. 18 delle presenti NTA;

#### **Distanza tra fabbricati**

- ↳ per interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- ↳ per interventi di nuova costruzione e ampliamento (oltre la sagoma preesistente) è prescritta una distanza minima tra fabbricati pari a mt 10,00 qualora non sia mantenuta la continuità della cortina edilizia.
- ↳ Per interventi di sopralzo e recupero sottotetto, la distanza tra edifici frontistanti, anche se separati da una strada, deve essere pari minimo a 10 metri;
- ↳ per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, con esclusione di quelli assoggettati a piano attuativo per i quali è prevista deroga ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68 e s.m.i., è prescritta una distanza minima tra fabbricati pari a mt 10,00.
- ↳ Si applicano in ogni caso le previsioni dell'art. 9 del D.M. 1444/68 e s.m.i..

Le costruzioni accessorie non vengono considerate ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati, se la loro altezza non eccede i m. 2,90.

#### **Distanza dalle strade**

In generale, fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, negli ambiti del tessuto urbano consolidato individuati e normati dal Piano delle Regole, la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati.

Nelle altre zone, la distanza minima dei fronti dei fabbricati dai confini stradali deve risultare pari a:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza da m 7,00 a 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m

All'interno della distanza minima possono essere previsti marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali o parcheggi, da cedere gratuitamente al Comune, o asservire all'uso pubblico perpetuo gratuito.

L'Amministrazione Comunale può disporre di edificare a distanze differenti da quelle sopra indicate per motivi di ordine architettonico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per garantire la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra. In tali casi, salvo specifico diverso accordo fra il Comune e la proprietà, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

## Art. 7. Destinazioni d'uso

- 7.1 La presente Variante PGT recepisce le disposizioni di cui agli articoli 51, 52, 53, 54 della L.R.12/2005 e s.m.i.

Nei comparti prevalentemente residenziali sono considerate incompatibili quelle attività individuate in prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5/9/1994 e s.m.i. e quelle che comportano disturbo acustico nei limiti previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

Le attività esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT che effettuano lavorazioni insalubri di 1a classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre. L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di seconda classe o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigene, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.

Si rimanda alle NTA del Piano dei Servizi che stabiliscono criteri e modalità attuati in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso.

- 7.2 Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso, le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (GF) riportati nel prospetto seguente:

**RESIDENZA (GF1):** Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, fino a un massimo del 25% della SL del fabbricato.

Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e s.m.i..

**SETTORE SECONDARIO (GF2):** Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

- ↳ **(Gf2.1):** Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
- ↳ **(Gf2.2):** Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.

- ↳ **(Gf2.3):** Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e s.m.i., anche all'interno degli ambiti contigui o a ridosso di ambiti aventi destinazione principale residenziale.

Viene riconosciuta la residenza complementare alla produzione se esistente alla data di avvio della procedura della presente Variante PGT, senza possibilità di ulteriore ampliamento.

**SETTORE TERZIARIO (GF3):** Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate al successivo (GF5).

Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e s.m.i..

La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:

- ↳ **(Gf3.1):** Unità immobiliari aventi  $SL \leq mq\ 150$ : sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione.
- ↳ **(Gf3.2):** Medie attività: unità immobiliari aventi  $SL \geq 150$  e  $\leq 500$  mq.
- ↳ **(Gf3.3):** Grandi attività: unità immobiliari aventi  $SL > 500$  mq.
- ↳ **(Gf3.4):** Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona. *Non rientrano nel presente Gruppo funzionale le attività ricomprese nel gruppo Gf 7.2*
- ↳ **(Gf3.5):** Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
- ↳ **(Gf3.6):** Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

**ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (GF4):** Sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività che comprendono tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- ↳ la presenza del personale addetto alle lavorazioni e alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti -tipo distributori automatici, ecc.)
- ↳ l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avviene la somministrazione e in locali ad essi adiacenti;

Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

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.

Si configura invece la destinazione di somministrazione quando la relativa attività, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (es.: bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.).

In questi casi si considererà a destinazioni d'uso di somministrazione solo la parte di edificio direttamente adibita alla somministrazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante la consumazione dei generi somministrati e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui gli avventori abbiano libero accesso. Sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- ↳ i servizi igienici, sia per gli avventori che per il personale;
- ↳ i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- ↳ i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

La superficie utilizzata per la somministrazione all'aperto, purché su area privata, è parimenti considerata come superficie di vendita.

Qualora l'attività di somministrazione sia svolta con carattere secondario rispetto ad attività di intrattenimento, in sale da ballo, locali notturni, impianti sportivi e altri esercizi similari, in ragione dei criteri stabiliti dalla normativa applicabile in materia (art. 68, comma quarto, lettera a) della Legge Regionale 02/02/2010 n.6), non sono computati nella superficie di somministrazione gli ingressi, i relativi disimpegni, la zona casse e i locali filtranti e separanti in genere. Non fa comunque parte dell'area destinata alla somministrazione ed alla vendita quella occupata da poltrone, divani e tavoli di ridotte dimensioni (punto 8.2

dell'Allegato A alla D.g.r. 8/6495 del 23/01/2008, la quale, sebbene sia stata emanata quale provvedimento attuativo dell'abrogata Legge Regionale 30/2003, conserva la propria vigenza ai sensi dell'art. 155 comma 3 della Legge Regionale 6/2010).

**COMMERCIO AL DETTAGLIO (GF5):** Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

↳ **Tipologia V Esercizi di Vicinato**

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq , suddivisi in:

- ↳ VA - Negozi alimentari di vicinato
- ↳ VN - Negozi non alimentari di vicinato
- ↳ VP - Attività paracommerciali di vicinato
- ↳ VI – Esercizi di vendita all'ingrosso di vicinato.

Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente.

↳ **Tipologia M1: Medie Strutture di Livello 1**

Esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 500 mq , suddivisi in:

- ↳ MA1 - Medie Strutture alimentari di livello 1
- ↳ MN1 - Medie Strutture non alimentari di livello 1
- ↳ MCU1 - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 1
- ↳ MP1 - Medie Strutture Paracommerciali di livello 1
- ↳ MI1 – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 1

Le attività miste (alimentari o non alimentari) , sono classificate nella tipologia prevalente.

↳ **Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2**

Esercizi con una superficie di vendita tra 501 e 900 mq , suddivisi in:

- ↳ MA2 - Medie Strutture alimentari di livello 2
- ↳ MN2 - Medie Strutture non alimentari di livello 2
- ↳ MCU2 - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 2
- ↳ MP2 - Medie Strutture paracommerciali di livello 2
- ↳ MI2 – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 2

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

↳ **Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3**

Esercizi con una superficie di vendita tra 901 e 1500 mq , suddivisi in:

- ↳ MA3 - Medie Strutture alimentari di livello 3
- ↳ MN3 - Medie Strutture non alimentari di livello 3
- ↳ MCU3 - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 3
- ↳ MP3 - Medie Strutture paracommerciali di livello 2
- ↳ MI3 – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 3

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Per **destinazioni d'uso commerciali**, ai sensi della vigente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla

forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- ↘ la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- ↘ lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- ↘ l'accesso ai clienti;

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Non appartengono alle destinazioni commerciali i locali ad uso ufficio di oltre 50 mq di SL, che rientrano tra le destinazioni d'uso di tipologia terziario direzionale, anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, in quanto tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale e non alle funzioni specifiche del punto di vendita e, quindi, non generatori del flusso continuo di clienti che caratterizza le destinazioni commerciali (come ad esempio uffici di rappresentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici e quindi terziario/direzionale- (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività saranno quindi soggette alle norme del presente piano applicabili a tali destinazioni.

Non sono a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività, come ad esempio mense interne, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar/ristori localizzati all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, ecc..

Sono a destinazione commerciale quei locali all'interno dei quali l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, titolo abilitativo e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (ad esempio esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso che sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci come ad esempio cash and carry (formula distributiva in cui sono posti in vendita prodotti alimentari e/o prodotti non alimentari a utilizzatori professionali in possesso di partita iva con caratteristiche come: presenza di impresa commerciale all'ingrosso, accogliimento dei clienti da parte del grossista nel proprio magazzino, organizzazione nella forma del self service, prelevamento diretto della merce da parte del cliente), o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso degli utilizzatori finali, è la naturale fase conclusiva del processo di produzione, pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, show room e simili.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale, ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

Ai fini delle presenti norme 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 degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi:

- consentano 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.);
- consentano l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;

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 degli avventori, ecc., ed in generale, tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purchè prevedano l'accesso diretto degli avventori. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Si fa presente che le attività artigianali alimentari (pizzerie d'asporto, gelaterie, gastronomie e simili), in base a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 8/2009, debbano essere contraddistinte da determinate modalità di svolgimento, che le differenziano sul piano normativo e prescrittivo, dalle attività di somministrazione potenzialmente sovrapponibili (ristorante-pizzeria, bar-gelateria, bar-gastronomia):

- cessione all'utenza di generi direttamente realizzati nell'attiguo laboratorio di produzione;
- assenza di servizio assistito di somministrazione;
- obbligo di utilizzo, in via esclusiva, di stoviglie monouso;
- piani di appoggio, per il consumo sul posto, di ridotte dimensioni.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali:

- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari;
- 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 (Testo Unico Legge Pubblica Sicurezza) 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 registrate o meno.

Ai fini delle presenti norme sono considerate **destinazioni d'ingrosso**, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività come definite dall'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 114/98 e smi, ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Sono considerati come destinazioni d'uso d'ingrosso anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., anche non funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Per **superficie di vendita, di un esercizio commerciale** ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98, si intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa (inclusi anche gli scivoli, ove presenti, da intendersi come corsie mobili sulle quali viene posta la merce, una volta che l'addetto alla cassa ha registrato il prezzo delle merci acquistate; tale specifica è sancita a livello giurisprudenziale dalla Sentenza del Consiglio di Stato – Sezione V, n°3267 del 30/06/2014), camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- ↘ i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- ↘ i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso alla clientela, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- ↘ i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

Qualora si tratti di prodotti alimentari oggetto sia di vendita che di somministrazione nel medesimo locale, è possibile computare l'intera superficie in quella di somministrazione, ai sensi dell'articolo 69, comma 14, della Legge Regionale n. 6/2010.

In merito alle modalità di conteggio della superficie di vendita virtuale, ammessa qualora siano commercializzate merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, ai sensi dell'art. 38 del Regolamento Regionale n.3/2000, la stessa deve essere calcolata in ragione di 1/10 della Superficie Lorda (SL), qualora la stessa non sia superiore a mq 1500, ovvero in rapporto a 1/4 della medesima SL nell'ipotesi in cui quest'ultima superi tale soglia dimensionale.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114."

Per **superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate**, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante le operazioni per le quali gli stessi accedono all'esercizio.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.

Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha

libero accesso la clientela, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella SL.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- ↘ i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- ↘ i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- ↘ i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

Per **superficie di vendita delle attività all'ingrosso**, s'intende la totalità delle superfici accessibili e non accessibili agli avventori. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.

Per **struttura di vendita organizzata in forma unitaria** si intende una media 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 ad 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.

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 dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio è inferiore a 150 mq;
- ↘ l'accesso della clientela 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 è costituita dai parcheggi

La **superficie di vendita delle strutture unitarie** è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Qualora nella struttura unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione della superficie di vendita totale delle attività paracommerciali.

**ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE (GF6):** Palestre, centri benessere e SPA, con autorizzazione delle autorità di vigilanza sull'igiene, che ne dettano le caratteristiche minime per l'esercizio.

**AGRICOLTURA (GF7).** Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- ↘ **(Gf7.1):** Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la residenza in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005;
- ↘ **(Gf7.2):** Attività agrituristiche disciplinate dal Titolo X della L.R. 31/2008 e s.m.i. e dal regolamento regionale di attuazione n. 4/2008 e s.m.i., aventi ad oggetto le attività di

valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale ovvero ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:

- o ospitalità in alloggi o spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;
- o somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- o organizzare degustazioni di prodotti aziendali;
- o organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agriturismo-venatorie, attività di ititurismo, di pesca-turismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

**SERVIZI DI VICINATO E D'INTERESSE GENERALE (GF8).** Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- ↳ **(Gf8.1):** Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse e/o di uso generale: assistenza, RSA e asili nido, scuole obbligo, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluripiano. Nel caso la realizzazione sia attuata da soggetti privati è obbligatoria la convenzione con il Comune per la gestione.
- ↳ **(Gf8.2):** Edifici per la residenza pubblica o privata: convenzionata o sovvenzionata, housing sociale.

**ATTIVITA' QUATERNARIE (GF9).** Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- ↳ **(Gf9.1):** Edifici destinati all'istruzione superiore, a musei, gallerie d'arte, sedi per televisioni e radio;
- ↳ **(Gf9.2):** Sedi per nuove attività "start-up", intendendosi quelle con attività non classificabili in quelle secondarie e terziarie precedentemente definite;

## Art. 8. Modalità di attuazione

- 8.1** Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso i titoli abilitativi previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i.. Fatte salve le previsioni puntuali, è obbligatorio il Permesso di Costruire convenzionato se l'intervento proposto presenta una ST pari o superiore a 2.000 mq. Non si considerano i frazionamenti avvenuti successivamente alla data di avvio di procedimento della presente Variante PGT. Può essere altresì previsto, proposto dai privati, o richiesto dal Comune, l'intervento edilizio unitario consistente in un unico progetto edilizio esteso ad aree anche inferiori a ST pari a 2.000 mq se considerate dall'UTC di particolare complessità.

È data facoltà ai privati di prevedere l'attuazione di interventi facenti parte di aree individuate all'interno del TUC sottoposte a pianificazione attuativa, anche attraverso la creazione di unità minime d'intervento con attuazione differita, soggette ad approvazione da parte dell'amministrazione comunale, all'interno del Piano Attuativo complessivo.

Gli interventi che ricadono all'interno della Rete Ecologica Regionale e/o della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica del PTCP, ai fini delle prescrizioni prevalenti di cui all'art. 31.3b e 46 delle NTA del PTCP e Art. 3-ter LR 86/83 e s.m.i., devono obbligatoriamente contemplare interventi di mitigazione e compensazione territoriale da applicarsi:

- o all'interno degli ambiti a concentrazione volumetrica e/o aree per attrezzature pubbliche interne ai perimetri d'attuazione e/o
- o all'interno degli ambiti a "Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale" di cui agli articoli 7 e 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, e/o;
- o a facoltà dell'UTC, all'interno di ulteriori specifiche porzioni del territorio comunale facendo riferimento alla classificazione dello stesso attribuita dalla Rete Ecologica Comunale – REC di cui alla Tavola PS03 del Piano dei Servizi;

In ciascun caso, la scelta di ubicazione e applicazione deve necessariamente derivare dalle risultanze dello specifico percorso valutativo così come implementato dalle tabelle sinottiche di cui all'art. 18.1 delle NTA del Piano dei Servizi;

Gli interventi che ricadono all'interno degli ambiti AIP di cui all'art. 34 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza devono necessariamente adeguarsi alle prescrizioni prevalenti del suddetto articolato normativo provinciale. I privati interessati, singolarmente o in forma unitaria, possono, in caso che l'intesa di cui all'art. 34 del PTCP non sia già in corso o conclusa, presentare al Comune istanza per l'avvio della procedura di cui alla stessa disposizione.

Gli interventi che ricadono all'interno delle fasce di rispetto della viabilità di interesse paesaggistico individuata nella cartografia di PTCP Monza e Brianza, recepiscono le disposizioni di cui all'art. 28 delle NTA dello stesso inerente il vincolo sovraordinato di non edificabilità e divieto di apposizione di cartelli pubblicitari;

## 8.2 Invarianza idraulica e idrologica

Ai sensi dell'art. 58-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. i principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'art. 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto attualmente specificato nel regolamento regionale n. 7/2017 e s.m.i. pubblicato sul BURL in data 27.11.2017.

Le presenti norme si intenderanno integrate dalle ulteriori prescrizioni che saranno contenute nello "studio comunale di gestione del rischio idraulico", predisposto ai sensi dell'art. 14 del R.R. sopra richiamato.

## 8.3 Specifiche di attuazione

- ↘ Deve essere posta particolare attenzione all'inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi e/o degli interventi di ristrutturazione e riqualificazione, in relazione ai caratteri del contesto locale circostante. In tal senso, laddove il contesto presenti riconoscibili aspetti di identità, ordine e coerenza, tale riconoscibilità deve essere obbligatoriamente salvaguardata: tra gli elaborati progettuali di ciascun intervento deve essere compreso anche quello relativo alla "ricognizione speditiva del contesto" al fine di documentare (cartograficamente e fotograficamente) lo stato dei luoghi;
- ↘ Gli interventi devono essere realizzati in modo tale da garantire il corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura (come previsto dalla normativa regionale), garantendo

un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire il drenaggio in loco delle acque meteoriche;

- ✚ Dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 Marzo 2019 n. 6 e s.m.i.;
- ✚ Per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali si valuti, per eventuali interventi che li interessino, il prediligere tecniche di ingegneria naturalistica; il riferimento tecnico e normativo per la realizzazione di tali opere è la DGR n. 48740 del 29 febbraio 2000 "Approvazione direttiva quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" richiamando quanto contenuto nella L.R. 12/2005 e s.m.i. art. 8 comma 2 lettera e. Pertanto, dovranno essere proposte almeno opere di mitigazione del rischio idraulico che non dovranno interferire negativamente con il deflusso e con la dinamica del corso d'acqua. La verifica di compatibilità idraulica dovrà essere effettuata propedeuticamente alla progettazione;
- ✚ Per gli ambiti prossimi ad aree boscate o inclusi in elementi della rete verde, è necessario utilizzare per la realizzazione di opere a verde (inclusi i parchi urbani) specie vegetali (alberi, arbusti, erbacee) autoctone ed ecologicamente idonee al sito; gli elenchi delle specie sono reperibili negli allegati della LR 10/2008 e s.m.i. (DGR n. 8/7736 e s.m.i. del 24 Luglio 2008 e DGR n. 8/11102 e s.m.i. del 27 Gennaio 2010), nel PTCP della Provincia di Monza e Brianza, nella DGR 48740/2000 e s.m.i. sull'ingegneria naturalistica. Le fasce di mitigazione a verde devono avere ampiezza adeguata ed essere costituite da alberi ed arbusti di diverse specie, in modo che possano svolgere una effettiva funzione ecologica e paesaggistica;
- ✚ Per gli ambiti caratterizzati da acquiferi vulnerabili devono essere individuate aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati. In tali zone occorre particolare attenzione alla realizzazione di scavi, piani interrati, alle modalità di allontanamento/dispersione delle acque;
- ✚ Dovrà essere verificata la necessità di predisposizione del clima acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradali o ferroviarie ai sensi dell'art. 8 della LQ 447/95 e s.m.i., del DPR 142/2004 e s.m.i. e DPR 459/98 e s.m.i.;
- ✚ Le nuove edificazioni devono prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dal RR n.2 del 24/03/2006 e s.m.i. (art. 6 Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica);
- ✚ Ogni qualvolta si interviene su un'area produttiva dismessa o che è stata interessata da attività potenzialmente impattanti, è necessario verificare che non siano state compromesse la qualità dei terreni e delle acque sotterranee, nonché accumulati residui delle attività produttive, anche attraverso specifiche indagini ambientali relative alla particolare situazione. All'interno del piano di indagine previsto deve essere verificata l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per il suolo e sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente Regolamento Locale di Igiene) quali, ad esempio, impianti di depurazione, aree di deposito rifiuto, serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, documentando gli eventuali interventi programmati per la loro rimozione. Sulla base della distribuzione delle criticità rilevate devono venire eseguiti campionamenti delle matrici ambientali potenzialmente impattanti (terreni/riporti, acque sotterranee, acque superficiali). L'eventuale presenza di coperture in cemento amianto e altri materiali contenenti amianto, deve essere segnalata al Comune e all'ATS competente e devono venire predisposti i relativi piani di rimozione (piani di lavoro) da sottoporre all'ATS. In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di caratterizzazione/bonifica dei luoghi ex D. Lgs. 152/06 e s.m.i.. Nell'ambito delle indagini ambientali a monte del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., qualora il proponente intenda avvalersi di ARPA per la validazione dei dati, occorre che la parte predisponga e sottoponga ad ARPA un Piano di Indagini Ambientali, concordando con

la stessa la data dei campionamenti da effettuare in contraddittorio. Nell'ipotesi che si configuri una situazione che comporti una eventuale bonifica, si dovrà tenere in considerazione la D.g.r. 31 maggio 2016 n. X/5248 e s.m.i. "Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis, l.r. 26/2003 e s.m.i. Incentivi per la bonifica di siti contaminati)".

- Per gli ambiti all'interno dei quali è rilevata la presenza di elettrodotti, nella fase di attuazione dei titoli attuativi, dovrà essere acquisito il benessere del Gestore dell'elettrodotto, per quanto concerne la verifica del rispetto della normativa vigente in materia di "Protezione della popolazione dall'esposizione dai campi elettrici e magnetici" di cui al D.P.C.M. 08 Luglio 2003 e s.m.i., nonché ai fini della verifica della compatibilità dei futuri edifici con le fasce di rispetto dalle linee elettriche, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/2008 e s.m.i.;
- Approfondimento, nella fase attuativa, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto. Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;
- Laddove sia riscontrata contiguità degli ambiti con zone in cui è presente la funzione produttiva, o infrastruttura ferroviaria, al fine di evitare ricadute negative sulla futura destinazione residenziale, deve essere prevista la realizzazione di una adeguata fascia di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale/produttiva esistenti nel lotto contiguo, dagli edifici residenziali di futura realizzazione. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente;
- E' necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo;
- E' necessario per quanto possibile limitare i consumi idrici sia con interventi progettuali sull'edificio sia a scala d'ambito prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi;
- E' necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici;
- E' necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia;
- E' necessario fare riferimento alle disposizioni di cui al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale al fine di garantire adeguato clima acustico-ambientale in particolare nelle fasce di contatto tra destinazioni d'uso diverse esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione;
- E' necessario fare riferimento ai dati e alle prescrizioni dello studio geologico-sismico-idrogeologico allegato al presente strumento urbanistico ai fini del rispetto delle specifiche classi di fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale interessanti l'ambito, ancorchè per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento;
- E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico;
- Per gli interventi di trasformazione in ambiti paesaggistici rilevanti, devono essere fatte proprie le disposizioni di cui alla deliberazione GR IX/2727 del 12.12.11 di Regione Lombardia ed in particolare l'appendice B che costituisce un valido strumento di indirizzo e tutela degli elementi che costituiscono il paesaggio specifico e locale.

## Art. 9. Parcheggi pertinenziali

- 9.1 Fatta salva la previsione della dotazione minima di aree a servizi così come espressa nelle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con/senza demolizione e ricostruzione, ampliamento, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di 1 mq/10 mc (1mq/3,3 mq) di costruzione nei casi in cui avviene un aumento delle unità.

Le dotazioni sopra determinate sono comprensive degli spazi di manovra, ad esclusione delle rampe, e di quelli destinati al carico e scarico delle merci e possono essere realizzate anche in strutture pluripiano in elevazione o interrata.

- 9.2 Le dotazioni per parcheggi di cui al presente articolo sono reperite anche in applicazione dei contenuti di cui agli artt. 66, 67, 68 e 69 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

## Art. 10. Rete viaria, piste ciclopedonali e spazi accessori, Strade vicinali

- 10.1 I nuovi tratti viari sia all'interno del tessuto consolidato, su aree non ancora costruite, sia nei nuovi ambiti di espansione dovranno essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni del codice della strada, garantendo i calibri minimi riportati nello schema previsto dalle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti edilizi, devono essere arretrati rispetto al ciglio stradale in misura tale da non impedire eventuali e successivi adeguamenti delle strade esistenti, sino al raggiungimento del calibro previsto dalla gerarchizzazione della rete viaria.

Eventuali arretramenti non definiti dal presente strumento urbanistico, dovranno essere valutati caso per caso dall'Amministrazione Comunale.

Per gli interventi di cui precedentemente, su conforme parere degli organi competenti, è possibile autorizzarne la realizzazione anche a distanze differenti rispetto a quelle previste, in considerazione della particolare natura dell'intervento stesso, della specifica conformazione ed ubicazione della strada, dell'effettiva consistenza dell'edificazione circostante.

I nuovi tratti di piste ciclopedonali dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.

Le indicazioni del presente strumento urbanistico quali parcheggi, percorsi pedonali, ciclabili o strade, sono suscettibili, sempre che ne sia assicurata la funzionalità, anche nel contesto delle richieste di permesso di costruire, di variazioni concernenti le loro caratteristiche di posizionamento, forma e andamento.

## Art. 11. Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione

- 11.1 Si intendono, ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. 22/2/2001 n.36 e s.m.i., dell'art. 4, c. 1 della L.R. 11/5/2001 n. 11 e s.m.i. e della DGRL n. 7351 e s.m.i. del 11/12/2001, gli impianti e le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. L'installazione degli impianti dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

↳ garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di

minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 L. 36/2001 e s.m.i.;

- ↘ trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "cubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex art. 89 D. Lgs. 259/2003 e s.m.i.;
- ↘ favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
- ↘ prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art. 3 L.R. 11/2001 e s.m.i..

Ai sensi dell'art. 4 L.R. 11/2001 e s.m.i. sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile nei parchi pubblici urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopedonali inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

## Art. 12. Misure di salvaguardia per la captazione di acqua potabile

- 12.1 Il presente strumento urbanistico recepisce le prescrizioni di cui alla DGR n. 7/12693/2003 e s.m.i. cui si rimanda, nonché il corpo normativo della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata alla Variante PGT.

## Art. 13. Coordinamento con i Piani di Settore

### 13.1 Componente geologica e sismica della pianificazione

Al Piano delle Regole vengono allegati lo studio geologico, idrogeologico, sismico e le relative "Carte della Fattibilità", che fanno parte integrante del presente strumento urbanistico. I nuovi interventi edificatori sono sottoposti a verifica di compatibilità con lo studio geologico allegato al presente Piano delle Regole. Tale verifica dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal progettista sulla classe di fattibilità dell'area oggetto di intervento come risultante della relativa Carta di fattibilità.

### 13.2 Azzonamento acustico

Ai sensi di legge, ad ogni porzione di territorio è attribuita una zona acustica in cui sono indicati i valori limite di emissione, immissione, attenzione e di qualità delle emissioni sonore e del rumore ambientale. Nelle aree già urbanizzate, il mancato rispetto dei suddetti valori comporta l'adozione di piani di risanamento acustico; per le attività lavorative che non rientrano nei parametri assegnati con l'azzonamento acustico i proprietari degli impianti ed attrezzature ad esse destinati devono redigere, a propria cura e spese, piani di risanamento acustico, entro sei mesi dalla richiesta comunale, la quale specificherà i termini successivi per l'adeguamento.

Per tutti i nuovi insediamenti deve essere garantito, per i soggetti "recettori", il rispetto dei limiti per l'ambiente esterno della classe acustica d'appartenenza. In tutti i nuovi edifici ed in quelli sottoposti a ristrutturazione edilizia devono essere introdotti accorgimenti volti ad assicurare adeguati requisiti acustici passivi dell'edificio stesso, a protezione del rumore ambientale esterno e per contenere emissioni acustiche originate all'interno dell'edificio stesso. La documentazione riferita a tale verifica va allegata ai progetti redatti per ottenere titoli abilitativi urbanistico-edilizi.

#### Art. 14. Norma transitoria

- 14.1** Per gli interventi in esecuzione di piani attuativi e/o permessi di costruire anche convenzionati, di iniziativa pubblica o privata, approvati prima dell'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, per tutto il periodo di validità delle relative convenzioni e/o titoli abilitativi continuano a valere le specifiche disposizioni ivi contenute, compresi gli indici e i parametri in vigore alla data di approvazione dell'intervento. Dette disposizioni potranno essere adottate per le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità dell'intervento e della sua convenzione.
- 14.2** L'utilizzazione di aree in contrasto con le previsioni, o le prescrizioni del P.G.T., ma che risulti essere stata in atto alla data della sua approvazione, può essere mantenuta sino all'approvazione del Piano Attuativo, o del progetto di opera pubblica, che dia attuazione alle previsioni del P.G.T. stesso; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

#### Art. 15. Prevenzione Rischio Radon

- 15.1** Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e ss.mm.ii..
- Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati a permanenza di persone sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia di radioprotezione di cui al D.Lgs. 101/20 e delle norme tecniche di applicazione, ed essere eseguite dai servizi ivi individuati.
- Gli esiti delle misure dovranno rispettare i valori dei livelli di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsti dal D.Lgs. 101/20.
- Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei livelli di riferimento normati.
- Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.
- La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia.
- E' fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii.
- Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.

L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.

La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure delle concentrazioni di radon in aria.

La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

## Art. 16. Incentivi per il patrimonio edilizio consolidato esistente e/o dismesso-abbandonato

**16.1** Sono concessi, all'interno del TUC (ad esclusione degli ambiti di cui ai successivi articoli 28 e 29 delle presenti NTA), incrementi volumetrici nel limite massimo del 15% rispetto alla SL massima prevista dal PGT ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili) per interventi che dimostrino il raggiungimento di almeno n° 3 delle seguenti voci:

- ✎ Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali;
- ✎ Riduzione superiore al 20% del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (es. allegato B del decreto 18546/2019 e s.m.i.);
- ✎ Realizzazione, del 10 % di SL rispetto all'intervento, di Servizi Abitativi Pubblici (SAP: art. 1, comma 5, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i. ), con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU);
- ✎ Realizzazione, del 20 % di SL rispetto all'intervento, di Servizi Abitativi Sociali (SAS: art. 1, comma 6, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.), con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU);
- ✎ Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente);
- ✎ Incremento di almeno il 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e s.m.i.;
- ✎ Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente.;
- ✎ Flotta condominiale elettrica condivisa: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL;
- ✎ Dispositivi per la ricarica elettrica di auto: n° colonnine  $\geq$  20% n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL;
- ✎ Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/pubblico e/o

- pubblico/privato, con superficie minima di 250 mq (in aggiunta alle aree per servizi pubblici dovute);
- Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità e/o realizzazione di rete ciclabile con estensione di tratto minimo pari a 50 metri (in aggiunta a quanto già dovuto da specifiche disposizioni di attuazione d'ambito);
  - Demolizione selettiva (riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 “Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare” e s.m.i): almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia;
  - Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti (Parte IV del D.Lgs. 152/06): rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%;
  - Utilizzo materiali, diversi dagli inerti, derivanti da recupero (in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement -PANGPP- al DM 11.10.2017 - CAM): utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterri e i rilevati;
  - Chiusura di vani aperti (porticati, pilotis e vani scala) con strutture edilizie trasparenti o opache; le strutture opache utilizzate per la chiusura verso l'ambiente esterno dovranno avere trasmittanza termica inferiore o uguale a 0,8 W/m<sup>2</sup>K;
  - Installazione di impianto domotico in grado di svolgere tutte le seguenti funzioni: Automazione accessi (cancelli, porte); Allarme antintrusione; Videosorveglianza locali unità abitativa; Termoregolazione locali unità abitativa; Rilevazione incendi; Sistema antiaggancio; Sistema rilevazione fughe di gas; Allarme tecnico e successiva funzione di telesoccorso; Controllo motori, anche con controllo tramite telecomando; Gestione e controllo dell'illuminazione (on/off, regolazione intensità luminosa in tutti gli ambienti, anche con controllo tramite telecomando; Controllo del sistema citofonico/videocitofono;

Sono concessi, in alternativa a quanto sopra individuato, all'interno del TUC (ad esclusione degli ambiti di cui ai successivi articoli 28 e 29 delle presenti NTA), incrementi volumetrici nel limite massimo del 15% rispetto alla SL massima prevista dal PGT ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili) per interventi che dimostrino il raggiungimento della soglia di consumo energetico tendente allo zero (edifici NZEB) ai sensi del Decreto 18546 del 18 Dicembre 2019 pubblicato sul BURL del 4 Gennaio 2020 della Regione Lombardia.

In caso di applicazione delle premialità del presente articolo non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva.

## **Art. 17. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi e dei seminterrati**

- 17.1** Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli artt. 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i. cui si rimanda.
- 17.2** Circa il recupero dei seminterrati si rimanda alle disposizioni della L.R. 7/2017 e s.m.i. e a quanto deliberato in materia dall'AC.

## Art. 18. Manufatti accessori

**18.1** Nel Tessuto Urbano Consolidato non possono essere aggiunti manufatti accessori fuori terra, salvo quanto previsto dai commi successivi.

**18.2** Nei giardini, orti o spazi a verde privato di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa (se non visibili da spazi pubblici e dalle strade):

- ↳ la realizzazione di pergolati e gazebo (comunque con copertura non rigida e rimovibile) nella misura massima di 16 mq, altezza massima 2,50 m completamente aperti, con struttura in legno o metallo; tali fabbricati non sono computati nella SL e nella SCOP.
- ↳ la realizzazione di manufatti accessori per deposito attrezzi nei giardini (privati/di uso esclusivo) nella misura max di mq 6; tali manufatti non sono computati nella SL e nella SCOP;.

Le autorimesse possono avere una superficie massima di 30 mq e non possono eccedere l'altezza del fronte di metri 2,90 in caso di copertura piana. Tale limite vale anche per l'altezza del colmo in caso di copertura inclinata.

## Art. 19. Impianti solari termici/fotovoltaici e manufatti vari

**19.1** Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge. Su territorio agricolo, sono vietati impianti solari termici e fotovoltaici a terra o su struttura di sostegno ad essi dedicate.

## Art. 20. Impianti di distribuzione del carburante e di autolavaggio

### 20.1 DISCIPLINA PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

Nuovi impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale, con il procedimento previsto dalla L.R. 6/2010 e s.m.i..

Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- ↳  $IT = 0,1 \text{ mq/mq}$ ;
- ↳ Altezza del Fronte = m 5,00 max, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00;.
- ↳ Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto.
- ↳ Tutto il perimetro, escluso il fronte strada, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempreverdi H min 1 metro.

Fatta salva l'ammissibilità di nuovi impianti esclusivamente negli ambiti di cui sopra, è ivi comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:

- ↳ in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- ↳ fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;

- ↳ fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di 100 metri;
- ↳ fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (sempreché in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc..
- ↳ nei centri abitati;

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti e nelle aree agricole esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale per un loro uso esclusivo.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle degli artt. 2, 3 e 4 del Regolamento Regionale n°3 del 21 Luglio 2000 e s.m.i.

## **20.2 DISCIPLINA PER GLI IMPIANTI DI AUTOLAVAGGIO INDIPENDENTI**

Gli impianti di autolavaggio indipendenti sono quelli dedicati esclusivamente alle operazioni di lavaggio e pulizia degli automezzi, gestiti anche con modalità di "self-service".

Sono ammessi nelle fasce di rispetto stradale e negli "Ambiti produttivi di completamento" di cui alle presenti NTA.

E' ammessa la realizzazione di impianti e volumetrie in rapporto alle necessità dell'attività di autolavaggio, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- ↳ ST minima di intervento: 1.000 mq
- ↳ Indice di Copertura (IC): max 30%, incluse eventuali pensiline
- ↳ SL = massimo 200 mq;
- ↳ Altezza del Fronte per gli edifici = mt. 3 max
- ↳ Altezza del Fronte per le strutture adibite al lavaggio = mt. 5 max
- ↳ Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto.
- ↳ Tutto il perimetro dell'area di pertinenza, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi di altezza minima (H min) 1 metro.

Non è ammessa la realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale, nemmeno per fini di guardiania/custodia.

La realizzazione di nuovi impianti è subordinata, tra le altre, alla presentazione di elaborati e indicazioni progettuali riguardo:

- ↳ livelli di consumo idrico;
- ↳ recupero e trattamento delle acque di lavorazione e delle acque reflue;
- ↳ specifiche misure adottate per la riduzione del rischio idraulico e di tenuta delle tubazioni;

## TITOLO II - DISCIPLINA DELLE AREE CONSOLIDATE

### Art. 21. Suddivisione del Tessuto Urbano Consolidato - TUC

- 21.1 Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato (d'ora in poi denominato TUC), le seguenti zone e i relativi ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:
- ✎ NAF - Nuclei di Antica Formazione;
  - ✎ Ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione - Sottozona B1;
  - ✎ Ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione - Sottozona B2;
  - ✎ Ambiti produttivi di completamento;
  - ✎ Ambiti terziario-commerciali di completamento;
  - ✎ Ambiti a Verde privato;
  - ✎ Ambiti a Verde privato con vincolo storico-ambientale;
  - ✎ Edifici isolati di valore storico.

Per ognuna delle suddette zone le successive norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.

#### 21.2 DESTINAZIONI D'USO – NAF e Ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione "Sottozona B1 e B2"

La destinazione d'uso principale è costituita dalla RESIDENZA (GF1) di cui all'Art.7 delle presenti norme.

Alle condizioni di cui all'Art. 7 delle presenti norme, sono compatibili fino al 100%:

- ✎ Attività artigianale di servizio Gf2.2 (escluse le attività legate al settore rifiuti di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- ✎ Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf3.5, Gf3.6);
- ✎ GF4;
- ✎ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1);
- ✎ Altre attività terziarie GF6;
- ✎ Servizi di vicinato e di interesse generale GF8;
- ✎ Attività Quaternarie GF9;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra. Sono inoltre espressamente escluse nuove attività appartenenti alle tipologie seguenti: attività di commercializzazione di materiale erotico o pornografico, sale giochi/bingo, compro oro, locali di intrattenimento e pubblico spettacolo.

## Art. 22. NAF - Nuclei di Antica Formazione

### 22.1 GRADI DI INTERVENTO NEL NAF

Gli interventi diretti ammessi sono regolamentati applicando le tipologie di intervento così come specificatamente individuate all'interno della "Tav. PR03 – Interventi ammessi nei NAF" cui si rimanda.

Gli interventi diretti ammessi così come individuati all'interno della "Tav. PR03 - Interventi ammessi nei NAF", potranno essere parzialmente modificati, previa acquisizione di parere da parte della specifica/opportuna Commissione, ove il rilievo particolareggiato allegato al progetto di intervento dimostri la incoerenza di parti e l'opportunità di ricostituire la coerenza con i caratteri tipologici e architettonici dell'insieme, attraverso altre e più opportune modalità d'intervento. Ciò vale anche per gli edifici per i quali le tavole di piano non hanno provveduto alla loro individuazione cartografica e/o non ne stabiliscono il tipo di intervento ammesso.

Ai fini dell'attuazione dell'intervento diretto ammesso, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'eliminazione di elementi edilizi e volumi accessori, ritenuti incongrui, cioè non compatibili dal punto di vista morfologico ed estetico con la costruzione su cui si interviene e con il contesto; può inoltre chiedere una diversa sistemazione dei box per le auto e di eventuali strutture per il deposito di materiali o impiantistiche.

La presente Variante PGT, ai sensi dell'art. 27 e seguenti della L. 457/1978, individua ambiti soggetti a Piano di Recupero che, per le caratteristiche di trasformazione previste, che attengono ad obiettivi strategici di riassetto urbano, e per le quantità volumetriche e le funzioni di interesse generale da allocare, sono affidati alla disciplina di specifica scheda normativa di cui al successivo Titolo III "Disciplina dei Piani Attuativi". Resta fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di individuare con delibera consigliare altri ambiti nei quali gli interventi siano subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero.

### 22.2 CRITERI DI INTERVENTO NEI NAF

E' prescritta la conservazione in loco, il ripristino e la valorizzazione degli elementi di valore monumentale, storico-documentali ed ambientali aventi caratteristiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica o con carattere di unicità.

Gli elementi di interesse possono anche essere evidenziati dall'Amministrazione in sede di istruttoria progettuale, implementando la base conoscitiva del Piano stesso.

Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessati da coni visuali ed assi prospettici è obbligatorio il rispetto degli allineamenti sia per i fabbricati che per le piantumazioni ed in generale per ogni manufatto costituente ingombro visuale.

Le parti di copertura dei fabbricati sono oggetto di salvaguardia sia singolarmente, sia nel loro insieme come unità di paesaggio di rilievo storico-ambientale da valorizzare. In tal senso gli interventi edilizi dovranno di norma mantenere la continuità di falde e manti di copertura. Sono vietate sovrapposizioni di strutture tecnologiche e riduzioni della continuità delle superfici di copertura. Nei soli casi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti è consentita la formazione di lucernari dalla superficie massima corrispondente al raggiungimento del rapporto illuminante minimo di legge, escludendo la formazione di abbaini lungo i fronti affacciatisi su spazi pubblici o di uso pubblico; la configurazione strutturale dei lucernari in falda dovrà rispettare le partiture delle aperture ed i rapporti tra vuoti e pieni, riscontrabili nel fronte architettonico ed urbano corrispondente. La

realizzazione di terrazzi a tasca (o a pozzo), deve risultare non visibile da spazi pubblici, anche a grande distanza, e saranno ammessi solo se ritenuti idonei dalla specifica/opportuna Commissione.

Tutti gli interventi sulle cromie urbane, intendendo per essi quelli operanti sugli apparati edificati prospettanti gli spazi pubblici o fruibili percettivamente da essi, sono orientati al raggiungimento delle seguenti prestazioni:

- recuperare il volto di una città attraverso lo schiarimento dell'ambiente ove degradato, uniformato ed incupito, evitando un malinteso "senso della mimesi" spesso ritenuto la soluzione più idonea a salvaguardare l'ambiente storico;
- rivalutare quegli "effetti policromi" determinati da una corretta distribuzione anche di poche tinte, attraverso l'articolazione cromatica degli elementi di dettaglio, la valorizzazione degli elementi architettonici e di quelli compositivi della facciata;
- favorire l'equilibrio cromatico di tutto il contesto, pur individuandone le diverse unità e la lettura dei singoli fronti, valorizzando il ritmo generale ed evitando ogni appiattimento cromatico che possa generare prospettive indistinte;
- guidare ad un corretto uso del colore, capace di rivelare nuovamente le architetture significative.

In tutti i tipi di intervento, i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche. Gli interventi devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica. Gli interventi non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura. Gli interventi devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc.

Per gli edifici in parte gravemente alterati nei caratteri stilistici, tipologici e formali originali devono essere attuati interventi di composizione architettonica e stilistica. Gli obiettivi e i contenuti degli interventi sono:

- Il recupero e la valorizzazione degli elementi, dei manufatti e dei caratteri degli spazi aperti del contesto, anche se gli interventi avvengono in tempi diversi.
- Il recupero e la valorizzazione degli elementi esterni ed interni, che caratterizzano l'edificio sotto il profilo paesaggistico, architettonico, artistico.
- Il recupero non solo del manufatto di antica fondazione, ma anche di tutti gli elementi successivi, che costituiscono determinante ed organica evoluzione del complesso originario e la valorizzazione degli elementi stilistici, tipologici, formali e strutturali. Laddove si dimostri che tale recupero non sia più fattibile, perché le facciate sono state manomesse e alterate in modo irrimediabile, è consentita la qualificazione architettonica con interventi di architettura contemporanea a condizione che restituiscano dignità formale all'edificio o al complesso architettonico;
- Il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei, il risanamento igienico, l'adeguamento tecnologico, strutturale e distributivo alle eventuali nuove funzioni anche mediante l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

Le richieste di intervento devono presentare un progetto compiuto in tutte le parti, completo del dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico. Dove utile sarà

integrato da indagini e studi specialistici redatti da esperti nel campo del restauro, della ricerca storica e/o archeologica, della cultura, in modo da descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente. Il progetto dovrà essere corredato da rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico. Gli elaborati di rilievo, in relazione alla tipologia e all'entità degli interventi, devono riconoscere in modo dettagliato tutti i caratteri dei manufatti, quantomeno i seguenti:

- analisi paesaggistica e morfologica del contesto in cui si collocano i manufatti;
- quadro esaustivo dello stato di conservazione degli elementi strutturali, dei difetti di connessione e il quadro fessurativo;
- la struttura della copertura;
- principali e significativi materiali;
- elementi decorativi;
- accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico.

### 22.3 PREMIALITA'

Valgono le disposizioni di cui all' Art. 16 delle presenti NTA

**Art. 23. Ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione - Sottozona B1**

**23.1** Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- **IT:** 0,40 mq/mq (o uguale all'esistente se superiore);
- **Altezza del Fronte:** 8,5;
- **IC max:** 40%
- **IPT minimo:** 30%

Con riferimento, e in deroga, ai parametri di cui sopra (ad esclusione del parametro "IPT" e del parametro "Altezza del Fronte"), è possibile un incremento fino ad un max del 15% della SL realizzabile, utilizzando i diritti perequativi – premialità volumetriche di seguito richiamati:

- a) premialità volumetriche di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana";
- b) premialità volumetriche di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli "Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale";
- c) le premialità volumetriche di cui all'art. 27 delle presenti NTA, riferite agli "Ambiti a Verde Privato";
- d) le premialità volumetriche di cui all'art. 16 delle presenti NTA

I lotti già edificati che eccedono l'indice territoriale di riferimento possono usufruire esclusivamente delle premialità volumetriche/incentivi di cui alla precedente lettera d). In ogni caso i parametri esistenti relativi a "Altezza del Fronte" (se superiore) e IPT (se inferiore), sono considerati comunque valori limiti inderogabili.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico è ammessa la realizzazione di autorimesse anche fuori terra ai sensi dell'art. 18 delle presenti NTA; in tal caso tale specifica destinazione di superficie rimane asservita mediante apposito atto d'obbligo quale destinazione d'uso e pertinenza delle unità immobiliari oggetto dell'intervento;

I lotti adiacenti ad aree agricole, sui quali sono ammessi completamenti dell'esistente, devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" con fascia verde di mitigazione.

**Art. 24. Ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione - Sottozona B2**

**24.1** Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- **IT:** 0,55 mq/mq (o uguale all'esistente se superiore);
- **Altezza del Fronte:** 11,6;
- **IC max:** 40%
- **IPT minimo:** 30%

Con riferimento, e in deroga, ai parametri di cui sopra (ad esclusione del parametro "IPT" e del parametro "Altezza del Fronte"), è possibile un incremento fino ad un max del 15% della SL realizzabile, utilizzando i diritti perequativi – premialità volumetriche di seguito richiamati:

- a) premialità volumetriche di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana";
- b) premialità volumetriche di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli "Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale";
- c) le premialità volumetriche di cui all'art. 27 delle presenti NTA, riferite agli "Ambiti a Verde Privato";
- d) le premialità volumetriche di cui all'art. 16 delle presenti NTA

I lotti già edificati che eccedono l'indice territoriale di riferimento possono usufruire esclusivamente delle premialità volumetriche/incentivi di cui alla precedente lettera d). In ogni caso i parametri esistenti relativi a "Altezza del Fronte" (se superiore) e IPT (se inferiore), sono considerati comunque valori limiti inderogabili.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico è ammessa la realizzazione di autorimesse anche fuori terra ai sensi dell'art. 18 delle presenti NTA; in tal caso tale specifica destinazione di superficie rimane asservita mediante apposito atto d'obbligo quale destinazione d'uso e pertinenza delle unità immobiliari oggetto dell'intervento;

I lotti adiacenti ad aree agricole, sui quali sono ammessi completamenti dell'esistente, devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" con fascia verde di mitigazione.

## Art. 25. Ambiti produttivi di completamento

### 25.1 DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- ✎ Destinazione principale SETTORE SECONDARIO GF2

Alle condizioni di cui all'Art. 7 delle presenti norme, sono compatibili fino al 100%:

- ✎ Settore Terziario GF3;
- ✎ GF4;
- ✎ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1, M2, M3);
- ✎ Altre attività terziarie GF6;
- ✎ Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o di interesse generale Gf8.1;
- ✎ Attività Quaternarie GF9;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra. Sono inoltre espressamente escluse nuove attività appartenenti alle tipologie seguenti: attività di commercializzazione di materiale erotico o pornografico, sale giochi/bingo, compro oro.

### 25.2 PARAMETRI, INDICI E INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- ✎ **IPT minimo:** 20%
- ✎ **Altezza del Fronte:** 14,00 m;
- ✎ **Distanze:** vedi art. 6 delle presenti NTA;
- ✎ esposizione e vendita diretta in quota non superiore al 20% di SL;

I lotti adiacenti ad aree agricole, sui quali sono ammessi completamenti dell'esistente, devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" con fascia verde piantumata di mitigazione.

### 25.3 PREMIALITA'

- ✎ Valgono le disposizioni di cui all' Art. 16 delle presenti NTA

## Art. 26. Ambiti terziario-commerciali di completamento

### 26.1 DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- ↳ Destinazione principale:
  - GF3 (escluso Gf3.6);
  - GF4;
  - GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1,M2, M3);

Alle condizioni di cui all'Art. 7 delle presenti norme, sono compatibili fino al 100%:

- Settore Secondario Gf2.2;
- Altre attività terziarie GF6;
- Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o di interesse generale Gf8.1;
- Attività Quaternarie GF9;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra. Sono inoltre espressamente escluse nuove attività appartenenti alle tipologie seguenti: attività di commercializzazione di materiale erotico o pornografico, sale giochi/bingo, compro oro.

### 26.2 PARAMETRI, INDICI E INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- ↳ **IC max:** 65% della ST;
- ↳ **Altezza del Fronte:** max 11,00 m;
- ↳ **IT:** 0,35 mq/mq (o uguale all'esistente se superiore);
- ↳ **IPT:** 20%

I lotti adiacenti ad aree agricole, sui quali sono ammessi completamenti dell'esistente, devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" con fascia verde piantumata di mitigazione.

### 26.3 PREMIALITA'

- ↳ Valgono le disposizioni di cui all' Art. 16 delle presenti NTA

## Art. 27. Ambiti a Verde Privato

- 27.1** Riguarda aree verdi libere/parzialmente libere da edificazione, adiacenti/interne al tessuto edilizio consolidato, che dovranno essere conservate a verde se pure di proprietà privata. A queste aree è attribuito un indice IT pari a 0,1 mq/mq ma non è concessa l'edificazione diretta sulle stesse. Tale indice dà diritto a disporre di una potenzialità edificatoria che non può essere utilizzata in loco, ma può essere commercializzata a titolo oneroso e/o trasferita nei lotti ricadenti all'interno delle aree residenziali di completamento di cui agli artt. 23 e 24 delle presenti NTA.
- Per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.
- Valgono, inoltre, le disposizioni di cui all' Art. 16 delle presenti NTA;

## Art. 28. Ambiti a Verde Privato con vincolo storico ambientale

- 28.1** Tale ambito è parte integrante dell'edificio storico a cui è collegato dal punto di vista funzionale e/o ambientale.
- Gli interventi devono essere rivolti alla conservazione del verde od alla sua integrazione, anche tramite un ridisegno degli spazi e dell'impianto arboreo che tenga conto delle visuali principali che, dagli spazi pubblici, permettono di fruire visivamente dell'elemento edilizio storico presente. Gli interventi che non siano di manutenzione, o inerenti lo svolgimento dell'attività agricola eventualmente presente, devono avvenire solo tramite un progetto unitario e una richiesta di autorizzazione al Comune.

Tramite Piano Attuativo e relativa convenzione riguardante il Castello e le sue pertinenze edilizie, anche rustiche, esistenti all'atto dell'adozione della presente Variante PGT., nonché l'area individuata come "verde storico" e il laghetto in essa contenuto, è consentito il recupero edilizio e funzionale sia dei fabbricati come dell'area ai fini dell'attivazione di una attività culturale, ricettiva, di ristorazione.

L'intervento deve avere come presupposto una progettazione e realizzazione unitaria sia degli edifici come degli spazi liberi, non può consentire incrementi volumetrici, ma solo eventuali incrementi di SL esclusivamente nelle costruzioni rustiche ed accessorie esistenti, laddove siano possibili senza modifica dell'ingombro edilizio (cioè del volume reale). Gli interventi nel Castello finalizzati al recupero funzionale della struttura hanno come presupposto la messa in luce e il restauro di tutti gli elementi di pregio architettonici, pittorici, decorativi ed a tale principio devono conformarsi anche gli interventi per l'adeguamento igienico e tecnologico.

In tutte le costruzioni dell'ambito sopra definito non possono essere realizzate aperture nelle coperture; le murature e le coperture storiche vanno conservate o, se necessario, restaurate secondo criteri di conformità ai sistemi costruttivi che si riferiscono all'epoca del Castello.

**Art. 29. Edifici isolati di valore storico**

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

Il progetto deve avere come base un rilievo accurato dell'edificio nel suo insieme e nelle sue parti costitutive più importanti e caratteristiche, accompagnato da documentazione fotografica e da specifica relazione, e deve inoltre censire e rappresentare tutti i particolari architettonici che si identificano con la sua origine o con le diverse fasi della sua storia e gli elementi decorativi e pittorici e di arredo, su cui s'intende eseguire l'intervento di restauro da parte di maestranze specializzate.

L'intervento di restauro può comportare eventuali modifiche interne solo se le stesse non compromettano né i caratteri stilistici e tipologici dell'organismo architettonico, né il patrimonio degli elementi decorativi e pittorici.

Gli interventi, conseguendo in via preventiva, se richiesto, il nulla osta dei competenti Uffici, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- lasciare inalterati i volumi fisici esistenti eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario;
- mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili e previamente accertate esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori), eliminando quindi le sovrapposizioni e alterazioni incongrue;
- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche uguali o assimilabili; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;
- realizzare eventuali aperture in falda di tipo Velux, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;
- realizzare le opere interne necessarie all'utilizzo dei sottotetti;
- per le aree libere di pertinenza sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di restauro; la riduzione delle superfici filtranti è consentita solo in connessione con la realizzazione di opere di pavimentazione strettamente necessarie a consentire una adeguata accessibilità alle diverse parti dell'edificio, o a parti recuperate.

La destinazione d'uso principale è costituita dalla RESIDENZA (GF1). Alle condizioni di cui all'Art. 7 delle presenti norme, sono compatibili fino al 100%:

- ↳ Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf3.5, Gf3.6);
- ↳ GF4;
- ↳ GF5 (Esclusivamente Tipologia V);
- ↳ Altre attività terziarie GF6;
- ↳ Servizi di vicinato e di interesse generale GF8;
- ↳ Attività Quaternarie GF9;

**TITOLO III - DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI**

<b>PAC1 (ex PA2)</b>	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	2.744 mq
Superficie Lorda – SL max	1.100 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	30%
IC max	40%
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	22 (considerata la SL max destinata al 100% a GF1)
Altezza del Fronte	8,5 m;
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mq)
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ GF1;</li> <li>✎ Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf3.5, Gf3.6);</li> <li>✎ GF4;</li> <li>✎ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1);</li> <li>✎ Altre attività terziarie GF6;</li> <li>✎ Servizi di vicinato e di interesse generale GF8;</li> <li>✎ Attività Quaternarie GF9;</li> </ul> <p>Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.</p>	
<b>Aree per attrezzature pubbliche</b>	
Dotazioni minime e relativa possibilità di monetizzazione sono prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.	
<b>Ulteriori Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ Realizzazione di percorso ciclopedonale lungo il tratto di competenza in Via Dante e che permetta, inoltre, il collegamento della stessa con la Via Roma;</li> <li>✎ La cessione delle aree a parcheggio pubblico dovrà preferibilmente essere localizzata in adiacenza a quelle già esistenti lungo Via Dante - angolo Via Stoppani;</li> <li>✎ L'insediamento delle attività Gf3.3 e/o Gf3.4 e/o GF9, è subordinato, all'obbligo di cessione al Comune di una SL aggiuntiva pari al 10% di quella realizzata (con un minimo previsto comunque almeno di 50 mq) e ricavata all'interno della stessa struttura: il Comune utilizzerà tale SL per la localizzazione di sedi per giovani start-up/spazi di coworking. Tale superficie è esente dal calcolo delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.</li> <li>✎ Fino ad una superficie di vendita massima di 150 mq, gli esercizi di vicinato sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, non concorrono al computo della quantità di superficie lorda edificabile di progetto, non determinano fabbisogno delle dotazioni di spazi pubblici di cui sopra;</li> </ul>	
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
✎ L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato indipendentemente dalla destinazione d'uso che	

assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.

**Premialità**

E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):

↳ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole;

*o in alternativa*

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi.

*o in alternativa*

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana";

*o in alternativa*

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli "Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale";

*o in alternativa*

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli "Ambiti a Verde Privato";

**Strumenti di Attuazione**

Permesso di Costruire convenzionato

PAC2 (ex PA3)	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	2.450 mq
IT	0,4 mq/mq
Superficie Lorda – SL max	980 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	30%
IC max	40%
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	20 (considerata la SL max destinata al 100% a GF1)
Altezza del Fronte	8,5 m;
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mc)
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✘ GF1;</li> <li>✘ Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf 3.3, Gf3.5, Gf3.6);</li> <li>✘ GF4;</li> <li>✘ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1);</li> <li>✘ Altre attività terziarie GF6;</li> <li>✘ Servizi di vicinato e di interesse generale GF8;</li> <li>✘ Attività Quaternarie GF9;</li> </ul> <p>Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.</p>	
<b>Aree per attrezzature pubbliche</b>	
Dotazioni minime e relativa possibilità di monetizzazione sono prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.	
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✘ L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.</li> </ul>	
<b>Premialità</b>	
<p>E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✘ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole;</li> </ul> <p><i>o in alternativa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi.</li> </ul> <p><i>o in alternativa</i></p>	

↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai “Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana”;

*o in alternativa*

↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli “Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale”;

*o in alternativa*

↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli “Ambiti a Verde Privato”;

### **Strumenti di Attuazione**

Permesso di Costruire convenzionato

PAR1 (ex AT3)	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	4.847 mq
Superficie Lorda – SL max	1.400 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	30%
IC max	40%
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	28 (considerata la SL max destinata al 100% a GF1)
Altezza del Fronte	8,5 m;
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mc)
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ GF1;</li> <li>✎ Attività artigianale di servizio Gf2.2 (escluse le attività legate al settore rifiuti di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;</li> <li>✎ Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf3.5, Gf3.6);</li> <li>✎ GF4;</li> <li>✎ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1);</li> <li>✎ Altre attività terziarie GF6;</li> <li>✎ Servizi di vicinato e di interesse generale GF8;</li> <li>✎ Attività Quaternarie GF9;</li> </ul> <p>Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.</p>	
<b>Aree per attrezzature pubbliche</b>	
Dotazioni minime e relativa possibilità di monetizzazione sono prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.	
<b>Ulteriori Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ Obbligo di eliminazione degli immobili esistenti in quanto incompatibili ai fini di un ordinato e coerente assetto planivolumetrico;</li> <li>✎ Realizzazione di percorso ciclopedonale che permetta il collegamento della Via Dante Alighieri alla Via Valfredda;</li> <li>✎ L'attuazione dell'ambito può avvenire per singole sub-unità di intervento aventi una dimensione minima pari a 2.300 mq e previa predisposizione di complessiva organizzazione planivolumetrica dell'intero comparto ai fini di una razionale progettazione ed individuazione degli spazi comuni, privati e quelli relativi all'accessibilità carrabile;</li> <li>✎ Fino ad una superficie di vendita massima di 150 mq, gli esercizi di vicinato sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, non concorrono al computo della quantità di superficie lorda edificabile di progetto, non determinano fabbisogno delle dotazioni di spazi pubblici di cui sopra;</li> <li>✎ L'insediamento delle attività Gf3.3 e/o Gf3.4 e/o GF9, è subordinato, all'obbligo di cessione al Comune di una SL aggiuntiva pari al 10% di quella realizzata (con un minimo previsto comunque almeno di 50 mq) e ricavata all'interno della stessa struttura: il Comune utilizzerà</li> </ul>	

tale SL per la localizzazione di sedi per giovani start-up/spazi di coworking. Tale superficie è esente dal calcolo delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.

#### Criteria perequativi e compensativi

↘ L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.

#### Premialità

E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):

↘ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole;

*o in alternativa*

↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi.

*o in alternativa*

↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana";

*o in alternativa*

↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli "Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale";

*o in alternativa*

↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli "Ambiti a Verde Privato";

#### Strumenti di Attuazione

Permesso di Costruire convenzionato

<b>PAR2 (ex AT5)</b>	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	3.411 mq
Superficie Lorda – SL max	1.000 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	30%
IC max	40%
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	20 (considerata la SL max destinata al 100% a GF1)
Altezza del Fronte	11,6 m;
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mq)
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ GF1;</li> <li>✎ Attività artigianale di servizio Gf2.2 (escluse le attività legate al settore rifiuti di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;</li> <li>✎ Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf3.5, Gf3.6);</li> <li>✎ GF4;</li> <li>✎ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1);</li> <li>✎ Altre attività terziarie GF6;</li> <li>✎ Servizi di vicinato e di interesse generale GF8;</li> <li>✎ Attività Quaternarie GF9;</li> </ul> <p>Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.</p>	
<b>Aree per attrezzature pubbliche</b>	
Dotazioni minime e relativa possibilità di monetizzazione sono prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.	
<b>Ulteriori Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ Obbligo di eliminazione degli immobili esistenti in quanto incompatibili ai fini di un ordinato e coerente assetto planivolumetrico;</li> <li>✎ Realizzazione di nuovo accesso carrabile comprensivo di percorso ciclopedonale che permetta il collegamento della Via Filanda alla Via IV Novembre;</li> <li>✎ Fino ad una superficie di vendita massima di 150 mq, gli esercizi di vicinato sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trascriversi nei pubblici registri, non concorrono al computo della quantità di superficie lorda edificabile di progetto, non determinano fabbisogno delle dotazioni di spazi pubblici di cui sopra;</li> <li>✎ L'insediamento delle attività Gf3.3 e/o Gf3.4 e/o GF9, è subordinato, all'obbligo di cessione al Comune di una SL aggiuntiva pari al 10% di quella realizzata (con un minimo previsto comunque almeno di 50 mq) e ricavata all'interno della stessa struttura: il Comune utilizzerà tale SL per la localizzazione di sedi per giovani start-up/spazi di coworking. Tale superficie è esente dal calcolo delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.</li> </ul>	

<b>Criteria perequativi e compensativi</b>
<p>↘ L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.</p>
<b>Premialità</b>
<p>E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):</p> <p>↘ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole; o in alternativa</p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi. o in alternativa</p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana"; o in alternativa</p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli "Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale"; o in alternativa</p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli "Ambiti a Verde Privato";</p>
<b>Strumenti di Attuazione</b>
Permesso di Costruire convenzionato

PAR3 (ex PR3)	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	3.696 mq
Superficie Lorda – SL max	3.050 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	30%
IC max	40%
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	61 ( <i>considerata la SL max destinata al 100% a GF1</i> )
Altezza del Fronte	11,6 m;
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mq)
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ GF1;</li> <li>↘ Attività artigianale di servizio Gf2.2 (escluse le attività legate al settore rifiuti di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;</li> <li>↘ Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf3.5, Gf3.6);</li> <li>↘ GF4;</li> <li>↘ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1);</li> <li>↘ Altre attività terziarie GF6;</li> <li>↘ Gf7.2;</li> <li>↘ Servizi di vicinato e di interesse generale GF8;</li> <li>↘ Attività Quaternarie GF9;</li> </ul> <p>Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.</p>	
<b>Aree per attrezzature pubbliche</b>	
Dotazioni minime e relativa possibilità di monetizzazione sono prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.	
<b>Ulteriori Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Obbligo, in sede attuativa, di eliminazione degli immobili esistenti lungo la Via Filanda e conseguente allargamento del calibro di quest'ultima ;</li> <li>↘ Obbligo, in sede attuativa, di allargamento del calibro della strada esistente a ovest del comparto che sfocia nell'attuale area a parcheggio dell'edificio prospiciente la Via Don Pietro Mandelli;</li> <li>↘ Fino ad una superficie di vendita massima di 150 mq, gli esercizi di vicinato sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, non concorrono al computo della quantità di superficie lorda edificabile di progetto, non determinano fabbisogno delle dotazioni di spazi pubblici di cui sopra;</li> <li>↘ L'insediamento delle attività Gf3.3 e/o Gf3.4 e/o GF9, è subordinato, all'obbligo di cessione al Comune di una SL aggiuntiva pari al 10% di quella realizzata (con un minimo previsto comunque almeno di 50 mq) e ricavata all'interno della stessa struttura: il Comune utilizzerà tale SL per la localizzazione di sedi per giovani start-up/spazi di coworking. Tale superficie è esente dal calcolo delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.</li> </ul>	

<b>Criteria perequativi e compensativi</b>
<p>↘ L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.</p>
<b>Premialità</b>
<p>E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):</p> <p>↘ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole; o in alternativa</p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi. o in alternativa</p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana"; o in alternativa</p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli "Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale"; o in alternativa</p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli "Ambiti a Verde Privato";</p>
<b>Strumenti di Attuazione</b>
Piano di Recupero

**PAR4 (ex PE15)****Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici**

Superficie Territoriale - ST	6.566 mq
Superficie Lorda – SL max	2.000 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	30%
IC max	40%
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	40 (considerata la SL max destinata al 100% a GF1)
Altezza del Fronte	8,5 m;
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mc)

**Destinazioni d'uso ammesse**

- ✎ GF1;
- ✎ Attività artigianale di servizio Gf2.2 (escluse le attività legate al settore rifiuti di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- ✎ Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf3.5, Gf3.6);
- ✎ GF4;
- ✎ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1);
- ✎ Altre attività terziarie GF6;
- ✎ Servizi di vicinato e di interesse generale GF8;
- ✎ Attività Quaternarie GF9;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.

**Aree per attrezzature pubbliche**

Dotazioni minime e relativa possibilità di monetizzazione sono prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.

**Ulteriori Direttive**

- ✎ Obbligo di eliminazione degli immobili esistenti in quanto incompatibili ai fini di un ordinato e coerente assetto planivolumetrico;
- ✎ Ridefinizione dell'accesso carrabile, comprensivo di percorso ciclopedonale, lunga la Via Cappelletta;
- ✎ Fino ad una superficie di vendita massima di 150 mq, gli esercizi di vicinato sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, non concorrono al computo della quantità di superficie lorda edificabile di progetto, non determinano fabbisogno delle dotazioni di spazi pubblici di cui sopra;
- ✎ L'insediamento delle attività Gf3.3 e/o Gf3.4 e/o GF9, è subordinato, all'obbligo di cessione al Comune di una SL aggiuntiva pari al 10% di quella realizzata (con un minimo previsto comunque almeno di 50 mq) e ricavata all'interno della stessa struttura: il Comune utilizzerà tale SL per la localizzazione di sedi per giovani start-up/spazi di coworking. Tale superficie è esente dal calcolo delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.
- ✎ L'intervento ricade parzialmente all'interno degli ambiti AIP di cui all'art. 34 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza. Ai fini dell'attuazione del comparto, è necessario adeguarsi alle prescrizioni

prevalenti del suddetto articolato normativo provinciale.
<b>Criteria perequativi e compensativi</b>
<p>↘ L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.</p>
<b>Premialità</b>
<p>E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):</p> <p>↘ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole;</p> <p><i>o in alternativa</i></p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi.</p> <p><i>o in alternativa</i></p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana";</p> <p><i>o in alternativa</i></p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli "Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale";</p> <p><i>o in alternativa</i></p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli "Ambiti a Verde Privato";</p>
<b>Strumenti di Attuazione</b>
Permesso di Costruire convenzionato

## TITOLO IV - DISCIPLINA DEL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

Il Piano delle Regole individua le seguenti aree e ambiti rientranti nella definizione di Sistema Rurale:

- a) Aree agricole di interesse comunale
- b) Aree agricole di interesse strategico
- c) Edifici in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli
- d) Aree di valore paesaggistico ambientale ecologico

### Art. 30. Aree Agricole di interesse comunale e Aree Agricole di interesse strategico

**30.1** Corrispondono alla porzione ricadente nel territorio comunale di Sulbiate così come individuato negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

La Variante al PGT recepisce:

- ↘ gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti di cui al Titolo III della Parte Seconda della L.R. 12/2005 e s.m.i. – “Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura” cui si rimanda.
- ↘ gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all’Art. 6 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

E' consentita la realizzazione di nuove costruzioni a diretto servizio dell'agricoltura con i locali di pertinenza degli addetti, nei limiti indicati all'art.59 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. e nel rispetto dei seguenti parametri:

- ↘ l'Altezza del Fronte non dovrà essere superiore a m.8,00; maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento;
- ↘ la distanza dai confini non dovrà essere inferiore a m. 5,00;
- ↘ la distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a m.10,00;
- ↘ distanze dalla strada nel rispetto D.l. 1/4/68 e s.m.i.;

Al netto di eventuali limitazioni imposte dalle norme del PTCP, è sempre ammessa, per appezzamenti di almeno 5000 mq, la realizzazione di piccoli manufatti di cui all'art. 62 comma 1bis L.R. 12/2005 e s.m.i. avente le seguenti caratteristiche:

- a) dimensione massima 10 mq;
- b) Altezza del Fronte 2 m;
- c) Opere fondazionali contenute entro la profondità di scavo di 1 m;
- d) Pendenza massima della copertura 40%;
- e) Pavimentazione del suolo, anche se drenate, limitato a m 1 dal perimetro esterno del manufatto;

In caso l'intervento sia realizzato dall'imprenditore agricolo professionale (art. 60 comma 1 lett. a - LR. 12/05 e s.m.i.) i parametri di cui alle sopraindicate lettere a), b) sono determinati rispettivamente in max 20 mq e max 5 mt. L'intervento sarà oggetto alla valutazione di impatto paesistico ad interpretazione delle tipologie storicamente in uso.

Detti manufatti devono essere posti in prossimità del percorso campestre, vicinale o stradale di accesso e realizzati con materiali “ecosostenibili”.

È altresì ammesso il recupero edilizio di costruzioni accessorie preesistenti (esempio manufatti in muratura uso fienile o ricovero) avendo la suddetta natura specificata all'art. 62 L.R.12/2005 e s.m.i. secondo le caratteristiche dimensionali preesistenti.

In relazione agli insediamenti agricoli presenti, in caso di eccessiva vicinanza tra insediamenti abitativi, commerciali, ecc. ed allevamenti di animali esistenti, al fine di evitare l'insorgere di conflitti, devono essere previsti vincoli riguardo alla distanza con fabbricati adibiti ad abitazioni, ad attività produttiva e terziaria. Le distanze di rispetto sono quelle individuate dal § 3.1 "indicazioni operative" di cui alla D.D.G. n° 20109/2005 e s.m.i., con relazione alle diverse tipologie di animali allevati. Si precisa che i vincoli dovranno essere relativi sia alla costruzione di insediamenti abitativi, commerciali e produttivi in prossimità di allevamenti che, viceversa, per l'ampliamento di stalle in prossimità di detti insediamenti.

### Art. 31. Edifici in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli

**31.1** Per ciascun area, ricadente nelle aree agricole di cui all'art. precedente delle presenti NTA e caratterizzata da presenza di edifici che non hanno più alcuna connotazione agricola:

- È ammessa la conservazione della destinazione in atto alla data di adozione della presente Variante PGT;
- Sono ammesse differenti destinazioni d'uso da quella in atto alla data di adozione della presente Variante PGT, rientranti nei gruppi funzionali GF1, Gf2.2, Gf3.1, Gf3.2; GF4;
- E' ammesso un incremento "una tantum," massimo del 20% (inteso sulla consistenza del fabbricato e non sulla tipologia di destinazione) della SL esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico;

I progetti di ampliamento di tali edifici dovranno prevedere sistemazioni arboree ed arbustive, nell'area di intervento e, per quanto possibile, privilegiando i percorsi poderali, in ragione di un albero di alto fusto o di tre arbusti ogni 10 mq di SL ampliata.

Ove tali edifici facciano parte di unità poderali agricole alla data di adozione delle presenti norme, la modifica d'uso è assentibile previa costituzione di vincolo trascritto che escluda, per la medesima unità poderale anche a seguito di frazionamento, la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi.

### Art. 32. Aree di valore paesaggistico - ambientale - ecologico

**32.1** Sono definite in tal senso le aree che ricoprono particolare interesse geomorfologico, naturalistico, agrario tradizionale, di valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, di emergenza e/o caratterizzazione paesaggistica locale.

Le aree con valore paesaggistico ambientale ed ecologico fanno riferimento ad un sistema che merita particolare tutela in relazione al loro specifico valore naturalistico. Tali aree vengono prevalentemente interessate da interventi finalizzati alla valorizzazione e alla riqualificazione e salvaguardia dell'habitat naturale ed ecologico.

#### **32.2** INDIVIDUAZIONE A LIVELLO COMUNALE

Sono le porzioni di territorio comunale comprese nel PLIS - Parco Agricolo Nord Est (P.A.N.E.) e quelle interessate dagli ambiti boscati ai sensi dell'art. 12 "Boschi e Fasce boscate" delle NTA del PTCP di Monza e Brianza. Vengono in questa sede recepite le disposizioni di salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente naturale ed agricolo tutelato, con particolare riguardo alla flora, alla fauna protetta ed ai rispettivi habitat, così come individuati all'interno degli specifici corpi normativi/piani di gestione di riferimento del PLIS, e del PTCP cui si rimanda.

**TITOLO V - VINCOLI E TUTELE DI PIANO****Art. 33. Ambiti tutelati ai sensi dell'art.10 comma 3, lett. D del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n. 42 – ex L. 1089/39**

- 33.1 Gli elaborati grafici del Piano delle Regole, individuano i seguenti ambiti tutelati ai sensi dell'art. 10 comma 3, lett. D del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n. 42 – ex L. 1089/39:
- Oratorio di S. Ambrogio.

**Art. 34. PLIS Parco Agricolo Nord Est (P.A.N.E.)**

- 34.1 Gli elaborati grafici del Piano delle Regole, individuano gli ambiti comunali ricadenti nel perimetro del PLIS Parco Agricolo Nord Est (P.A.N.E.).  
Vengono in questa sede recepite le disposizioni di salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente naturale ed agricolo tutelato, con particolare riguardo alla flora, alla fauna protetta ed ai rispettivi habitat, così come individuati all'interno degli specifici corpi normativi/piani di gestione di riferimento del PLIS, cui si rimanda.

**Art. 35. Ambiti boscati**

- 35.1 Gli elaborati grafici del Piano delle Regole, individuano gli ambiti boscati ai sensi dell'art. 12 "Boschi e Fasce boscate" delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda ai fini del recepimento delle disposizioni individuate. Per la trasformabilità dei boschi si applicano i disposti di cui all'articolo 44 della LR 31/08 e s.m.i. "Legge Forestale regionale" come modificato dall'art. 2 della LR 15/7/2014 n. 21 e s.m.i..

**Art. 36. Ambiti di interesse provinciale**

- 36.1 Con apposito areale negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuati gli Ambiti di Interesse Provinciale ricadenti sul territorio comunale di Sulbiate. Vengono recepiti gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. 34 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

**Art. 37. Rete Verde di ricomposizione paesaggistica e Corridoio Trasversale CTRV**

- 37.1 Con apposito areale negli elaborati grafici del Piano delle Regole, è individuata la Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica e il corridoio trasversale CTRV ricadente sul territorio comunale di Sulbiate. Vengono recepiti gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti individuati all'Art. 31 e all'Art. 32 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

**Art. 38. Vincolo paesistico ambientale "Rio Vallone"**

- 38.1 Con apposito areale negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuati gli ambiti sottoposti e ricadenti a Vincolo paesistico ambientale "Rio Vallone" ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. N. 42 del 2004 e s.m.i.. Vengono recepiti gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti ivi individuati, cui si rimanda.

### Art. 39. Beni archeologici e Ambiti di Sensibilità Archeologica

- 39.1 Con apposito simbolo negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuati i Beni Archeologici e gli ambiti di sensibilità archeologica, così come indicato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese. Vengono recepiti gli obiettivi e gli indirizzi individuati all'Art. 21 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

Si prescrive la predisposizione di una comunicazione preliminare alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, per tutte le opere che prevedano lo scavo. La comunicazione preventiva dovrà essere inviata con un anticipo di 30 giorni lavorativi rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo. La stessa deve contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto di mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione. Dovranno essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o di chi dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti. In caso di differimento della data prevista di inizio lavori è richiesta una tempestiva comunicazione all'ufficio di competenza.

### Art. 40. NAF – Nuclei di Antica Formazione

- 40.1 Il presente strumento urbanistico indica, tra i suoi obiettivi fondamentali, la conservazione e la valorizzazione dei tessuti urbani di antica formazione, assumendo gli obiettivi di recupero/mantenimento della continuità del ruolo e della identità culturale dei nuclei antichi, in rapporto alla propria specificità e dimensione, attraverso una situazione integrata delle funzioni insediate, ponendo inoltre attenzione alla valorizzazione degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela del contesto architettonico e urbano da perseguirsi prioritariamente con la conservazione e la valorizzazione degli edifici di antica formazione.

Il presente strumento urbanistico inserisce i NAF nelle aree a rischio di rinvenimenti archeologici. Pertanto si prescrive la predisposizione di una comunicazione preliminare alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, per tutte le opere che prevedano lo scavo. La comunicazione preventiva dovrà essere inviata con un anticipo di 30 giorni lavorativi rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo. La stessa deve contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto di mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione. Dovranno essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o di chi dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti. In caso di differimento della data prevista di inizio lavori è richiesta una tempestiva comunicazione all'ufficio di competenza.

### Art. 41. Beni di interesse storico

- 41.1 Con apposito simbolo negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono individuati i Beni Storici di interesse storico-architettonico (architetture civili, residenziali, religiose e industriali) sia dei parchi e giardini storici. Vengono recepiti gli obiettivi e gli indirizzi individuati dagli Artt. 13 - 15 - 16 - 17 - 18 - 20 - 23 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

## Art. 42. Viabilità di interesse paesaggistico

- 42.1 Con apposito simbolo negli elaborati grafici del Piano delle Regole, è rappresentata la viabilità di interesse paesaggistico esistente e di nuova realizzazione (e relative fasce di rispetto) così come individuata nel PTCP di Monza e Brianza. Vengono recepiti gli obiettivi e gli indirizzi individuati dall'art. 28 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

## Art. 43. Aree non soggette a trasformazione

- 43.1 Le aree non soggette a trasformazione sono prevalentemente quelle di rispetto della viabilità, della ferrovia, delle aree cimiteriali, delle linee elettriche, dei gasdotti e di ogni altra infrastruttura che comporta il rispetto di fasce non edificabili.

### 43.2 FASCIA DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE, FERROVIARIA

Le zone di rispetto ferroviario e stradale hanno l'ampiezza non inferiore a quella stabilita dalle leggi in vigore. L'ampiezza riportata negli elaborati dovrà pertanto essere verificata di volta in volta in base allo stato fisico dei luoghi. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzoneamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

Le zone di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione.

Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale.

Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale per la profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili.

Le superfici comprese in zona di rispetto ferroviario, definite in base alla profondità di m 30,00 dal binario più esterno del fascio, sono destinate alla realizzazione delle strutture (parcheggio di interscambio, collegamenti ferroviari) di servizio a detto trasporto. Esclusivamente in rapporto con le (eventuali) stazioni è ammesso l'insediamento delle funzioni commerciali e di pubblico esercizio di normale pertinenza della stazione stessa. L'edificazione in fascia di rispetto per le aree classificate nell'azzoneamento tra le zone edificabili è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario.

Per gli edifici esistenti, oltre all'applicabilità della disciplina di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, è ammessa la realizzazione di pertinenze nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per le zone confinanti.

Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette a inedificabilità e sono destinate esclusivamente ai cimiteri ed alle aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio, luoghi di sosta ed il raccoglimento. Sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico. Vi possono essere eccezionalmente concesse a titolo precario costruzioni per la vendita dei fiori e degli oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. E' vietato l'accatastamento di materiali, l'esecuzione di scavi e di riporti, ad eccezione di quelli eseguiti per il mantenimento ambientale o all'andamento morfologico e per la formazione degli accessi ai fabbricati.

### **43.3** ZONE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore. Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore è prescritta una distanza minima di 10 m. Le fasce di rispetto degli elettrodotti saranno perfezionate sulla base delle determinazioni di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i. e assunte dal P.G.T. senza che ciò comporti variante allo stesso. Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i., ed è necessario contattare il gestore della linea elettrica il quale deve provvedere a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così' come previsto dal D.M. 29/5/2008 e s.m.i. "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

## TITOLO VI - CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

### Art. 44. Classi di Sensibilità Paesaggistica

51.1 La Tavola PR04 “Classi di Sensibilità Paesaggistica” del presente Piano delle Regole individua sul territorio comunale 5 classi di sensibilità paesaggistica, che costituiscono il riferimento per la valutazione preventiva e preconditione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.

#### 51.2 CLASSE 1 - SENSIBILITÀ MOLTO BASSA

Ambiti del territorio urbanizzato che non presentano alcuna emergenza storica o ambientale, zone a destinazioni produttiva o mista produttiva - residenziale, piccoli lotti liberi interstiziali al continuum edificato. La Classe comprende la maggior parte dell'urbanizzato produttivo in quanto ambito urbano consolidato senza elementi di nota. Si tratta di ambiti che non presentano particolari elementi di interesse paesistico e che pertanto non richiedono particolari prescrizioni.

#### 51.3 CLASSE 2 - SENSIBILITÀ BASSA

Ambiti di territorio urbanizzato che non presentano nel complesso specifiche emergenze storiche o ambientale degne di nota, zone a destinazione prevalentemente residenziale. La classe comprende la maggior parte dell'urbanizzato residenziale, in quanto urbano consolidato senza alcun elemento di nota.

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali.

#### 51.4 CLASSE 3 - SENSIBILITÀ MEDIA

E' stata assegnata:

- ↘ a porzioni di aree edificate/aree a servizi come riconoscimento di un valore e di una necessità di tutela maggiori dovuti al mantenimento dell'identità locale, immediatamente riconoscibile dal fruitore del paesaggio;
- ↘ alle aree di completamento e di recupero di elevata percezione (destinate a trasformazione urbanistica) poste sia al limite del continuum urbanizzato che all'interno del tessuto consolidato;
- ↘ a porzioni edificate di territorio limitrofe ad ambiti di elevata percezione naturalistica/paesaggistica (anche dal punto di vista vedutistico).

Nelle aree a “sensibilità media” gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- ↘ sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturale ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- ↘ sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- ↘ su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le “vedute lontane”

come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;

- ↳ su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

#### 51.5 CLASSE 4 - SENSIBILITÀ ELEVATA

Sono le zone con correlazione di elementi di pregio sia a livello visivo e di fruizione che di relazione intrinseca fra componenti: è il caso degli ambiti che mantengono inalterate le caratteristiche ambientali e fisiche originarie, dei luoghi con valenza paesistica determinata da emergenza visiva non compromessa dai pur vicini sistemi urbani edificati. In questa classificazione rientrano anche gli ambiti di valore storico culturale quali porzioni di NAF più strutturate dal punto di vista morfologico, le aree agricole comunali, le aree agricole di valenza strategica, ambiti del tessuto consolidato rappresentativi della cultura produttiva storica.

Gli interventi saranno attenti al rapporto con i caratteri tipologici e architettonici dei luoghi evidenziandone le specificità attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici significativi di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, etc., onde evitarne l'omologazione con la restante parte del tessuto urbano.

Nelle aree a "sensibilità elevata" gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- ↳ sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturale ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- ↳ sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- ↳ su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- ↳ su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

#### 51.6 CLASSE 5 - SENSIBILITÀ MOLTO ELEVATA

Componenti emergenti di valore eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, che acquistano un valore preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento in virtù di un elevato valore naturalistico e per via di una posizione dominante molto evidente. Gli interventi ammessi in tali ambiti devono rispondere al principio della valorizzazione. Tali ambiti rappresentano ecosistemi che hanno funzione di fondamentale elemento di equilibrio ecologico. Gli interventi dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio paesaggistico.

Gli interventi negli spazi dovranno inoltre prevedere:

- ↳ la massima valorizzazione dei corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei;
- ↳ un consistente incremento della vegetazione arborea e arbustiva esistente;
- ↳ la riqualificazione del sistema dei tracciati poderali e interpoderali anche come rete per la fruizione;
- ↳ la riqualificazione e il rafforzamento degli elementi della struttura del paesaggio agrario tradizionale preesistente.

Si dovrà curare che le fasce prospettiche definite vengano mantenute libere da ostacoli visivi rispetto al paesaggio e ai siti di riferimento. Si dovrà prevedere il controllo tipologico e dimensionale di tutti gli insediamenti del contesto di riferimento che possano in ogni caso interferire con segni identificativi.

Gli interventi, infine, dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio boschivo sia ai fini agricoli sia ai fini di utilizzazione turistica.

Nelle aree a "sensibilità molto elevata" gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- ↳ sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturale ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- ↳ sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- ↳ su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- ↳ su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.