



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

Elaborato n.

PR/p.11

Titolo

Norme di attuazione

Scala:

Data

04 novembre 2011 16 luglio 2012

Aggiornamenti

.....

Adozione

.....

Pubblicazione

.....

Approvazione

.....

Pubblicazione sul B.U.R.L.

.....

Il Sindaco

Pietro Segalini

L'Assessore

Basilio Bianchi

I progettisti

.....

.....

.....

Collaboratore

arch. Alessandro Galli

STUDIO DI ARCHITETTURA E DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - STUDIO TECNICO ASSOCIATO

di dott. arch. urb. Francesco Riboldi - dott. arch. Fausto Rosso - dott. arch. Alberto Carabelli

Via Zara,12 -21049 - TRADATE (VA)

P. Iva e Cod. Fisc. 01956080129

Tel.: 0331.843021 / 0331.812313 - Fax: 0331.810551

E-Mail: info@arpassociati.it

PIANO DELLE REGOLE

I N D I C E

CAPO PRIMO

NORME GENERALI

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- Art. 01 Il Piano di Governo del Territorio: generalità
- Art. 02 Finalità delle norme di attuazione
- Art. 03 Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio
- Art. 04 Elaborati e documenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio
- Art. 05 Elaborati e documenti aventi valore prescrittivo
- Art. 06 Contrasto fra elaborati
- Art. 07 Deroghe alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio
- Art. 08 Rinvio ad altre disposizioni – Prevalenza del P.G.T. sui P.A.

TITOLO SECONDO

DEFINIZIONI

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 09 Urbanizzazione primaria
- Art. 10 Urbanizzazione secondaria
- Art. 11 Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi
- Art. 12 Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 13 Categorie di intervento
- Art. 14 Destinazioni d'uso

TITOLO TERZO

NORME GENERALI

- Art. 15 Aree di pertinenza
- Art. 16 Costruzioni a confine
- Art. 17 Sopralzi
- Art. 18 Distributori di carburante
- Art. 19 Viabilità
- Art. 20 Parcheggi privati
- Art. 21 Rispetto dei corsi d'acqua
- Art. 22 Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano
- Art. 23 Arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti
- Art. 24 Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche

TITOLO QUARTO

NORME GENERALI

PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

- Art. 25 Finalità del P.G.T. in ordine alla tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale
- Art. 26 Richiamo di norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica
- Art. 27 Esame dell'impatto paesistico dei progetti.
- Art. 28 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi.
- Art. 29 Valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio.

CAPO SECONDO

PIANO DELLE REGOLE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- Art. 30 Riferimenti normativi relativi al Piano delle Regole
- Art. 31 Finalità del Piano delle Regole
- Art. 32 Contenuti del Piano delle Regole
- Art. 33 Efficacia giuridica e durata del Piano delle Regole

TITOLO SECONDO

NORME GENERALI

- Art. 34 Modifica delle destinazioni d'uso
- Art. 35 Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato
- Art. 36 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 37 Fattibilità geologica e sismica

TITOLO TERZO

ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 38 Modalità di attuazione del Piano delle Regole
- Art. 39 Piani Attuativi
- Art. 40 Efficacia dei Piani Attuativi approvati.
- Art. 41 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno degli ambiti di Piano Attuativo.
- Art. 42 Perequazione urbanistica nei Piani Attuativi
- Art. 43 Esame dell'impatto paesistico dei progetti in ambiti dell'edificato consolidato.

TITOLO QUARTO

DISCIPLINA DEGLI AMBITI DELL'EDIFICATO CONSOLIDATO E DEGLI AMBITI IN CORSO DI TRASFORMAZIONE IN FORZA DI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTI

- Art. 44 Ambiti dell'edificato consolidato
- Art. 45 AR – Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
- Art. 46 PAA – Ambiti di pianificazione attuativa, con destinazione residenziale, in corso di attuazione.
- Art. 47 NA – Nucleo urbano di antica formazione
 - 47.01 – Descrizione.
 - 47.02 – Zone di recupero.
 - 47.03 – Destinazioni d'uso
 - 47.04 – Modalità di intervento
 - 47.05 – Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori
 - 47.06 – Interventi di limitata entità generalmente ammessi
 - 47.07 – Interventi riguardanti i “beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela”
 - 47.08 – Interventi relativi agli “edifici dell'impianto storico”
 - 47.09 – Interventi riguardanti “edifici incongrui”
 - 47.10 – Interventi riguardanti “corpi secondari, accessori e rustici”
 - 47.11 – Nuovi edifici
 - 47.12 – Autorimesse
 - 47.13 – Tutela dei valori episodici
 - 47.14 – Parcheggi di pertinenza di cui alla legge 122/89.
 - 47.15 – Recupero abitativo dei sottotetti
 - 47.16 – Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di “Piano Attuativo”.
 - 47.17 – Efficienza energetica
 - 47.18 – Incentivazione urbanistica
 - 47.19 – Norme particolari
- Art. 48 APS – Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto.
- Art. 49 AP – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- Art. 50 Cimitero

TITOLO QUINTO

DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

- Art. 51 AA – Aree agricole
 - 51.01 – Descrizione
 - 51.02 – Finalità

- 51.03 – Richiamo di norme sovracomunali cogenti
- 51.04 – Destinazioni d'uso
- 51.05 – Modalità di intervento
- 51.06 – Indici e parametri edilizi e urbanistici
- 51.07 – Aree boscate
- 51.08 – Corridoio ambientale sovrasistemico di importanza provinciale – secondo livello della rete dei valori ambientali (art. 26.2 n.t.a. P.T.C.P. vigente)
- 51.09 – Proposta del Parco Locale di Iniziativa Sovracomunale (PLIS) del Sillaro
- 51.10 – Fascia di tutela ambientale del PLIS del Sillaro
- 51.11 – Aree a forte caratterizzazione morfologica, rete dell'assetto idraulico agrario (art. 28.4 n.t.a. P.T.C.P. vigente)
- 51.12 – Interventi sugli edifici esistenti nei complessi rurali.
- 51.13 – Norme particolari
 - A) NUOVE COSTRUZIONI
 - B) EDIFICI EXTRA-AGRICOLI
 - C) RECINZIONI
 - D) RETE IDRICA
 - E) ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO
 - F) MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITA' PAESISTICA DEI LUOGHI
 - G) CAPI DI BESTIAME AMMESSI
 - H) AUTOMEZZI MOTORIZZATI
 - I) RICHIAMO ALLE "LINEE GUIDA REGIONALI: CRITERI IGIENICI E DI SICUREZZA IN EDILIZIA RURALE"

Art. 52 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti agricoli.

TITOLO SESTO

NORME RELATIVE AD ELEMENTI PUNTUALI E SPECIFICI E AD AMBITI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO.

- Art. 53 Aree a forte caratterizzazione morfologica, rete dell'assetto idraulico agrario (art. 28.4 n.t.a. P.T.C.P. vigente)
- Art. 54 Aree a rischio archeologico
- Art. 55 Rete stradale storica
- Art. 56 Rete ecologica e corridoio ambientale sovrasistemico di importanza provinciale – secondo livello della rete dei valori ambientali (art. 26.2 n.t.a. P.T.C.P. vigente).
- Art. 57 Aree boscate.
- Art. 58 Uso e manutenzione di parchi e giardini privati

TITOLO SETTIMO

DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

- Art. 59 Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)

Allegato

Schede planimetriche relative agli ambiti di pianificazione attuativa previsti dal Piano delle Regole

CAPO PRIMO

NORME GENERALI

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 01 Il Piano di Governo del Territorio: generalità

Il Piano di Governo del territorio (P.G.T.), ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), è costituito:

- dal Documento di Piano (D.d.P.),
- dal Piano dei Servizi (P.d.S);
- dal Piano delle Regole (P.d.R.).

Il Piano di Governo del Territorio:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e Documento di Piano in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali eventualmente allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- in conformità all'art. 4 della citata legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi, le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

Art. 02 Finalità delle norme di attuazione

Le norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

Art. 03 Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio dovrà essere sottoposto a sistematica verifica di coerenza, sia nei confronti dell'attendibilità delle previsioni assunte, sia nei confronti dei Piani generali e di settore delle istituzioni a livello sovracomunale, fermo restando che, ai sensi dell'art. 10-bis, comma 2, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il Documento di Piano deve comunque essere verificato e

aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Art. 04 Elaborati e documenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio è composto dai seguenti elaborati e documenti:

Documento di Piano (D.d.P.)

Il quadro conoscitivo e orientativo

DP/a.01	<i>Il territorio comunale nel contesto territoriale</i>	1 : 25.000
DP/a.02	<i>Infrastrutture per la mobilità, esistenti e previste, nel territorio comunale e nell'area vasta</i>	1 : 7.500
DP/a.03	<i>Estratti PTR</i>	varie
DP/a.04	<i>Estratti PPR</i>	varie
DP/a.05	<i>Estratti PTCP vigente</i>	varie
DP/a.06	<i>Estratti PTCP adottato</i>	varie
DP/a.07	<i>Carta dei vincoli</i>	1 : 5.000
DP/a.08	<i>Le diverse fasi di sviluppo degli agglomerati urbani</i>	varie
DP/a.09	<i>Il consumo di suolo attuale</i>	varie
DP/a.10	<i>Stato di attuazione PRG vigente</i>	1 : 2.000
DP/a.11	<i>Suggerimenti e proposte</i>	1 : 5.000

Le determinazioni di piano

DP/p.12	<i>Classi di sensibilità paesistica</i>	1 : 5.000
DP/p.13	<i>Assetto strategico per lo sviluppo del territorio</i>	1 : 7.500
DP/p.14	<i>Previsioni di piano e individuazione degli "Ambiti di Trasformazione"</i>	1 : 5.000
DP/p.15	<i>Il consumo di suolo previsto dal PGT</i>	varie
DP/p.16	<i>Criteri e indirizzi per l'attuazione</i>	
DP/p.17	<i>Relazione illustrativa</i>	

Si intendono inoltre allegati al Documento di Piano per formarne parte integrante e sostanziale:

- la "**Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.**" in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, composta dai seguenti elaborati:
 - 1. *Relazione*
 - 2. *Tavola 01. Inquadramento geologico-geomorfologico*
 - 3. *Tavola 02. Carta idrogeologica*
 - 4. *Tavola 03. Carta della pericolosità sismica locale*
 - 5. *Tavola 04. Carta dei vincoli e di sintesi*
 - 6. *Tavola 05. Carta di fattibilità geologica*
- la "**Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale**", ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla legge regionale n. 1/2000, composta dai seguenti elaborati:
 - *Relazione intitolata "Individuazione dei corsi d'acqua riguardanti il territorio comunale per la ricerca del reticolo idrico minore" coi seguenti allegati:*
 - *Schede tecniche dei corsi d'acqua, stralcio planimetrico 1:25.000 e documentazione fotografica;*
 - *Tav. 1 "Planimetria generale con individuazione del reticolo di bonifica";*
 - *Tav. 2 "Ortofoto anno 2.000 con individuazione reticolo idrico di bonifica e privato";*
 - *"Corografia generale bacino idrografico "Lambro 2""*
 - *"Riferimenti normativi".*
- lo "**Studio paesistico**", composto dai seguenti elaborati:
 - *Tavola 01. Carta delle rilevanze paesistiche*

- Tavola 02. *Carta delle caratterizzazioni del paesaggio*
- *Relazione metodologica-descrittiva*
- lo “**Studio agronomico**”, composto dai seguenti elaborati:
 - Tavola 01. *Carta del pedopaesaggio*
 - Tavola 02. *Carta della capacità d’uso dei suoli*
 - Tavola 03. *Carta delle capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque sotterranee*
 - Tavola 04. *Carta delle capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque superficiali*
 - Tavola 05. *Carta delle attitudine dei suoli all’utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici*
 - Tavola 06. *Carta delle attitudine dei suoli all’utilizzazione agronomica dei fanghi di depurazione*
 - Tavola 07. *Carta delle destinazione d’uso dei suoli*
 - Tavola 08. *Carta del dettaglio delle tipologie di utilizzo del suolo*
 - *Relazione metodologica-descrittiva.*
- la “**Valutazione Ambientale Strategica**” (VAS) del Documento di Piano di cui all’articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Piano dei Servizi (P.d.S.)

L’analisi dello stato di fatto

PS/a.01.1	<i>I servizi esistenti nel territorio comunale. Il capoluogo</i>	1 : 2.000
PS/a.01.2	<i>I servizi esistenti nel territorio comunale. Le frazioni Madonnina e Cologno</i>	1 : 2.000
PS/a.02	<i>I servizi esistenti (e previsti) nel contesto territoriale</i>	1 : 25.000

Il progetto dei servizi

PS/p.03.1	<i>Il piano dei servizi. Il Capoluogo</i>	1 : 2.000
PS/p.03.2	<i>Il piano dei servizi. Le frazioni Madonnina e Cologno</i>	1 : 2.000
PS/p.04	<i>Norme di attuazione</i>	
PS/p.05	<i>Relazione illustrativa</i>	

Si intende inoltre allegato al Piano dei Servizi per formarne parte integrante e sostanziale il “**Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo**” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*).

Piano delle Regole (P.d.R.)

L’analisi dello stato di fatto

PR/a.01.1	<i>Destinazione funzionale degli edifici. Il capoluogo</i>	1 : 2.000
PR/a.01.2	<i>Destinazione funzionale degli edifici. Le frazioni Madonnina e Cologno</i>	1 : 2.000
PR/a.02.1	<i>Altezza degli edifici. Il capoluogo</i>	1 : 2.000
PR/a.02.2	<i>Altezza degli edifici. Le frazioni Madonnina e Cologno</i>	1 : 2.000
PR/a.03	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: stato manutentivo degli edifici</i>	1 : 1.000
PR/a.04	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: le trasformazioni subite dagli edifici</i>	1 : 1.000
PR/a.05	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici</i>	1 : 1.000
PR/a.06	<i>I complessi rurali: l’uso prevalente degli edifici, lo stato manutentivo degli edifici, le trasformazioni subite dagli edifici, l’interesse storico e paesaggistico degli edifici</i>	1 : 1.000

Le regole

PR/p.07	<i>Carta della disciplina delle aree nell’intero territorio comunale</i>	1 : 5.000
PR/p.08.1	<i>Carta della disciplina delle aree nel tessuto urbano consolidato. Il capoluogo</i>	1 : 2.000

PR/p.08.2	<i>Carta della disciplina delle aree nel tessuto urbano consolidato. Le frazioni Madonnina e Cologno</i>	1 : 2.000
PR/p.09	<i>Disciplina degli interventi nel nucleo urbano di antica formazione</i>	1 : 1.000
PR/p.10	<i>Disciplina degli interventi nei nuclei rurali di antica formazione</i>	1 : 1.000
PR/p.11	<i>Norme di attuazione</i>	
PR/p.12	<i>Relazione illustrativa</i>	

Si intende inoltre allegato al Piano delle Regole per formarne parte integrante e sostanziale la **“Classificazione Acustica del territorio comunale”** di cui alla l. 447/95, alla l.r. 13/2001 e alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776.

Art. 05 Elaborati e documenti aventi valore prescrittivo

Degli elaborati elencati all'articolo precedente hanno carattere prescrittivo solo quelli di seguito elencati; i rimanenti hanno mero carattere illustrativo, istruttorio o documentario.

Documento di Piano (D.d.P.)

DP/p.12	<i>Classi di sensibilità paesistica</i>	1 : 5.000
DP/p.14	<i>Previsioni di piano e individuazione degli “Ambiti di Trasformazione”</i>	1 : 5.000
DP/p.16	<i>Criteri e indirizzi per l'attuazione</i>	

Altri studi e documenti a corredo del Documento di Piano:

- la “Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica” del P.G.T. in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12,
- la “Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale”, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- la “Valutazione Ambientale Strategica” (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Piano dei Servizi (P.d.S.)

PS/p.03.1	<i>Il piano dei servizi. Il Capoluogo</i>	1 : 2.000
PS/p.03.2	<i>Il piano dei servizi. Le frazioni Madonnina e Cologno</i>	1 : 2.000
PS/p.04	<i>Norme di attuazione</i>	

Altri studi e documenti a corredo del Piano dei Servizi:

- “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

Piano delle Regole (P.d.R.)

PR/p.07	<i>Carta della disciplina delle aree nell'intero territorio comunale</i>	1 : 5.000
PR/p.08.1	<i>Carta della disciplina delle aree nel tessuto urbano consolidato. Il capoluogo</i>	1 : 2.000
PR/p.08.2	<i>Carta della disciplina delle aree nel tessuto urbano consolidato. Le frazioni Madonnina e Cologno</i>	1 : 2.000
PR/p.09	<i>Disciplina degli interventi nel nucleo urbano di antica formazione</i>	1 : 1.000
PR/p.10	<i>Disciplina degli interventi nei nuclei rurali di antica formazione</i>	1 : 1.000
PR/p.11	<i>Norme di attuazione</i>	

Altri studi e documenti a corredo del Piano dei Servizi:

- “Classificazione Acustica del territorio comunale” di cui alla l. 447/95, alla l.r. 13/2001 e alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776

Si precisa inoltre che, ai sensi dell'articolo 87, comma 1, e dell'articolo 91, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), tutti gli elaborati del Documento di Piano concorrono a definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento e pertanto, in tale evenienza, assumono (tutti, nessuno escluso) carattere prescrittivo.

Art. 06 Contrasto fra elaborati

In caso di eventuale contrasto tra gli elaborati del Piano di Governo del Territorio ci si atterrà ai seguenti criteri:

1. in caso di contrasto fra elaborati grafici redatti in scale diverse, prevale l'elaborato grafico redatto alla scala di maggior dettaglio;
2. in caso di contrasto fra le presenti norme di attuazione e uno o più elaborati grafici, prevalgono le norme;
3. in caso di contrasto fra le presenti norme di attuazione e il Regolamento Edilizio, prevalgono le norme di attuazione

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T. prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Art. 07 Dergoghe alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio

Come stabilito dall'articolo 40, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni e previsioni del presente Piano è consentito esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga può riguardare edifici di proprietà privata solo se subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole nonché le destinazioni d'uso.

La deroga può inoltre essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

Art. 08 Rinvio ad altre disposizioni – Prevalenza del P.G.T. sui P.A.

Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle del P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

Le prescrizioni del P.G.T. hanno valore prevalente rispetto ai Piani Attuativi adottati dopo la sua entrata in vigore, ove in contrasto con questi ultimi.

TITOLO SECONDO

DEFINIZIONI

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 09 Urbanizzazione primaria

L' "urbanizzazione primaria" o "urbanizzazione tecnologica" é costituita dall'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici.

Tali opere sono:

1. strade: strade carrabili coi relativi marciapiedi, percorsi pedonali, percorsi ciclabili;
2. spazi di sosta o di parcheggio;
3. fognature;
4. rete idrica;
5. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
6. rete di distribuzione del gas;
7. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
8. pubblica illuminazione;
9. spazi di verde attrezzato.

Le sole aree occupate dalle opere di cui al punto 2 e al punto 9 del comma precedente sono computabili ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi.

In relazione a quanto disposto dall'art. 69, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), si precisa che la qualifica di "opere di urbanizzazione" applicabile ai parcheggi privati di pertinenza è da intendersi ai soli fini della non onerosità del relativo titolo abilitativo, ma non può comportare il computo delle relative superfici ai fini della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standards).

Art. 10 Urbanizzazione secondaria

L' "urbanizzazione secondaria" o "urbanizzazione sociale" é costituita dall'insieme delle opere atte a soddisfare le principali esigenze del vivere sociale.

Tali opere sono, in linea di massima:

1. asili nido;
2. scuole materne;
3. scuole dell'obbligo;
4. strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
5. mercati di quartiere;
6. presidi per la sicurezza pubblica;
7. delegazioni comunali;
8. chiese e altri edifici religiosi;
9. impianti sportivi di quartiere;
10. aree verdi di quartiere;
11. centri sociali;
12. attrezzature culturali;
13. attrezzature sanitarie;
14. cimiteri.

Tutte le aree occupate dalle opere sopra elencate, con la sola eccezione di quelle di cui al punto 14 (cimiteri), sono computabili ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi.

Art. 11 Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi

Le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi sono quelle opere di carattere generale, di tipo viario e tecnologico, indispensabili a garantire il collegamento della viabilità e dei servizi tecnologici di quartiere con il sistema generale urbano o extraurbano. Sono considerate tali:

1. le opere stradali appartenenti alla rete della grande viabilità e delle strade urbane principali, coi relativi spazi accessori;
2. la rete di smaltimento dei liquami di rifiuto;
3. le reti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del servizio telefonico, del gas.

Nessuna delle aree occupate dalle opere sopra elencate è computabile ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi.

Art. 12 Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Sono di seguito definiti gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi da applicare ai fini delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e, preliminarmente agli stessi, le definizioni a tal fine necessarie.

Si intendono sempre fatte salve le deduzioni, le deroghe, le diverse modalità di misurazione e verifica stabilite dalle vigenti norme, in particolare quelle finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, e in particolare (salvo altre già vigenti o che entreranno in vigore):

- art. 2 della l.r. 20/04/1995, n. 26 (*Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica*) come modificato dall'art. 12 della l.r. 28/12/2007, n. 33 (*Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulla procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della regione) – Collegato 2008*);
- art. 4 della l.r. 21/12/2004, n. 39 (*Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti*);
- art. 11 del d.lgs. 30/05/2008, n. 115 (*Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE*);
- d.d.g. Regione Lombardia – D.G. reti e servizi di pubblica utilità e sviluppo sostenibile – 07/08/2008 n. 8935 (*Approvazione circolare relativa all'applicazione della l.r. 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. 115/2008*).

Definizioni

Superficie territoriale (St)

è l'intera superficie perimetrata ed assoggettata all'obbligo di Piano Attuativo.

Rientrano dunque nella Superficie territoriale tutte le aree pubbliche, ivi comprese le aree interessate dalla viabilità (incluse piste ciclabili e pedonali), tanto quella principale di interesse comunale generale (indicata o meno nelle tavole del P.G.T.) quanto quella locale o di quartiere (indicata nelle tavole del Piano Attuativo).

Superficie fondiaria (Sf)

è la superficie netta del lotto edificabile o, più in generale, della porzione di terreno avente destinazione omogenea secondo le previsioni del PGT o del Piano Attuativo o dell'Atto di Programmazione Negoziata con Valenza Territoriale.

Essa costituisce normalmente l'area di pertinenza dell'edificio.

Risulta dalla Superficie territoriale, dedotte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché ad altre opere pubbliche o di uso pubblico.

Localizzazione, forma ed estensione della Superficie fondiaria risultano dalle tavole di Piano con apposita simbologia grafica o, all'interno degli ambiti assoggettati all'obbligo di Piano Attuativo, dagli elaborati costituenti il Piano Attuativo medesimo.

Superficie lorda abitabile (Sa):

é la somma delle superfici chiuse e riscaldabili destinate o destinabili all'abitazione, come locali di soggiorno, camere da letto, cucine, bagni, disimpegno, ripostigli ed altri vani interni all'abitazione.

É misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, comprese canne fumarie, canne di smaltimento rifiuti, asole per il passaggio degli impianti ed altri collettori fissi verticali nonché al lordo della proiezione orizzontale di tutti gli spazi destinati ai collegamenti verticali, quali scale, ascensori, montacarichi, ecc., a prescindere dal fatto che siano al servizio di un solo alloggio o comuni a più alloggi.

Superficie lorda non abitabile (Sna):

é la somma delle superfici al coperto e anche allo scoperto, sia chiuse che aperte, destinate ad attività accessorie all'abitazione.

In essa sono inclusi:

- a) i locali di servizio all'abitazione, anche se esterni all'edificio principale (ossia collocati in altri edifici purché sul lotto di pertinenza), quali ripostigli, cantine, dispense, lavanderie, stenditoi, autorimesse, locali carrozzine, depositi rifiuti domestici, ecc.;
- b) i locali destinati esclusivamente ad impianti tecnici, anche se esterni all'edificio principale (ossia collocati in altri edifici purché sul lotto di pertinenza o contenenti impianti e attrezzature di pertinenza dell'edificio), quali centrali termiche, locali macchine ascensore, locali trattamento aria, locali per trasformatori energia elettrica, locali quadri elettrici, locali contatori, locali decompressione gas, ecc.;
- c) portici, logge, terrazze, balconi e simili, sia scoperti che coperti, purché non chiusi.

Qualora sia relativa a spazi chiusi, è misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali.

Qualora sia relativa a spazi chiusi solo parzialmente (su alcuni lati), è misurata in analogia al criterio del comma precedente.

Superficie lorda di pavimento (Slp):

é la somma delle superfici al coperto, chiuse o aperte, destinate ad attività diverse dall'abitazione, in particolare alle attività produttive primarie, secondarie, terziario-commerciale (e assimilabili) e di servizio.

Comprende sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari o agli impianti tecnici.

Comprende altresì la proiezione orizzontale di tettoie, pensiline, porticati, balconi ed aggetti vari, per la parte eccedente la sporgenza di mt. 1,20 dal filo di facciata.

É misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonché della proiezione orizzontale di tutti gli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, ascensori, montacarichi, ecc. e di tutti i collettori fissi verticali quali canne fumarie, canne di smaltimento rifiuti, asole per il passaggio impianti, ecc.

Ciglio stradale (Cs):

ai fini del presente P.G.T., e fatte salve le norme stabilite dal Codice della Strada, si definisce "*Ciglio stradale*" la linea di limite della strada, comprendente:

- tutte le sedi viabili, sia veicolari (carreggiate) che pedonali e ciclabili;
- le banchine od altre strutture laterali alle predette;
- le scarpate (tanto nel caso di strade in rilevato quanto nel caso di strade in trincea);
- le strutture di delimitazione (muri, parapetti, recinzioni, arginelle e simili).

Altezza (H):

é l'altezza fuori terra dell'edificio ai fini delle presenti norme.

Si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale fino:

- a) all'intradosso dell'ultimo solaio piano;
- b) oppure all'intradosso della falda inclinata del tetto nel caso che la quota d'imposta di quest'ultima sia più alta di 60 cm rispetto all'estradosso del predetto solaio piano o nel caso che la sua inclinazione superi il 40%.

Qualora si verifichi l'ipotesi di cui alla lettera b), l'altezza si misura fino alla quota media ponderale dell'intradosso della falda.

In relazione a determinati ambiti, le norme del Documento di Piano o del Piano delle Regole possono stabilire, oltre che l'altezza in metri lineari, anche il numero massimo di piani abitabili e non abitabili ammessi, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno.

I volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474, non vengono presi in considerazione ai fini della determinazione dell'altezza dell'edificio.

Per le nuove edificazioni da effettuarsi in forza di Piani Attuativi approvati anteriormente alla data di adozione del presente P.G.T., il criterio di misura dell'altezza dell'edificio è quello stabilito dallo stesso Piano Attuativo o, in mancanza, quello stabilito dallo strumento urbanistico generale vigente all'atto dell'adozione del Piano Attuativo medesimo.

Per gli edifici a destinazione produttiva (capannoni) l'altezza si misura fino all'estremità inferiore delle strutture di sostegno della copertura (travi, tegoli, ecc.).

La quota 0,00 convenzionale viene specificata sugli elaborati grafici di progetto e, successivamente, riportata sull'apposito verbale di assegnazione dei punti fissi; di norma coincide con la quota del marciapiede esistente o previsto o, in mancanza di questo, con la quota della strada dalla quale l'area di pertinenza dell'edificio ha l'accesso principale, aumentata di 15 cm. Nel caso che il terreno non sia pianeggiante e la quota del marciapiede o della strada differisca sensibilmente da quella dell'area di pertinenza nel punto di spiccato del fabbricato da erigere, la quota di riferimento è stabilita in relazione alla quota del piano di utilizzo in progetto (quota del terreno sistemato al piede della fronte).

Perimetro dell'edificio (Pe):

è il perimetro delle strutture fuori terra dell'edificio, da assumere al fine della verifica delle distanze ammissibili dal confine di proprietà e dal ciglio stradale.

Per la verifica della distanza dal confine di proprietà, il **Pe** è definito da tutte le strutture edificate fuori terra, verticali ed oblique, compresi pilastri, colonne, tiranti, saette, puntoni e simili. Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, pensiline, sporti aperti, scale aperte, e simili) vengono prese in considerazione, e pertanto concorrono a definire il **Pe**, per la sola porzione eccedente la sporgenza di mt 1,20.

Per la verifica della distanza dal **Ciglio stradale (Cs)** il **Pe** è invece definito da tutte le strutture edificate, sia fuori terra (come sopra definite) che interrate.

Superficie coperta (Sc):

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le strutture dell'edificio realizzate fuori terra, comprese le tettoie, i porticati e le logge.

Le strutture orizzontali a sbalzo aperte, quali gronde, balconi, pensiline, sporti aperti, scale aperte, e simili, concorrono alla sua determinazione nel solo caso che la loro sporgenza dal filo di facciata sia superiore a metri 1,20.

Superficie permeabile (Spe)

è costituita dalle porzioni del terreno di pertinenza dell'edificio, comprese nella **Sf**, sistemate a verde e tali da garantire la permeabilità del terreno fino in profondità.

Parete finestrata (Pf):

è la parete di un edificio in cui sono realizzate aperture per l'aerazione e/o per l'illuminazione di vani e di locali, di qualsiasi dimensione ed a qualunque uso destinati.

Parcheggio (P):

è la superficie, ricavata all'interno dell'edificio o anche all'esterno (in tal caso sia coperta che scoperta), purché dotata di idonea pavimentazione, riservata al parcheggio di automezzi di pertinenza dell'edificio stesso (trattasi pertanto di parcheggio privato).

Può essere realizzata anche all'esterno della recinzione, purché su area privata (facente parte o meno della Sf considerata ai fini dell'edificabilità) di cui il richiedente il *Permesso di Costruire* dimostri con idoneo titolo di godere la proprietà o la disponibilità, area che resterà di pertinenza dell'edificio oggetto dell'intervento.

Oltre ai posti macchina veri e propri ("stall"), da indicare sulle tavole di progetto con le relative dimensioni, è consentito computare anche gli spazi di accesso e di manovra purché in misura non eccedente il 50% della superficie netta dei posti macchina.

Volume urbanistico (Vu):

è il volume convenzionale dell'edificio ai fini urbanistici.

è definito dalla somma dei prodotti delle *Superfici lorde abitabili (Sa)* di ciascun piano per le rispettive altezze nette interne di piano, maggiorate dello spessore del solaio, convenzionalmente stabilito in mt 0,30.

La *Superficie non abitabile (Sna)* concorre alla formazione del *Volume urbanistico (Vu)* solo nei casi seguenti:

1. qualora la *Superficie non abitabile (Sna)*, compresa quella determinata da spazi coperti ma non chiusi, ecceda nel suo complesso il 100% della *Sa*. In tal caso viene considerata al fine della determinazione del volume la sola porzione eccedente il 100%, ed il relativo volume è determinato dalla somma dei prodotti della *Sna* di ciascuno spazio o vano interessato per la rispettiva altezza netta interna (o altezza da pavimento a struttura di copertura, nel caso di spazi coperti ma non chiusi) maggiorata di mt 0,30.
2. qualora i locali presentino un'altezza netta interna superiore a mt 2,40, salvo che la maggiore altezza sia relativa a locali tecnici (centrali termiche, ecc.) e sia prescritta da norme vigenti o richiesta dalle competenti autorità (VV.F., ecc.) o resa necessaria da documentate ragioni tecniche (presenza di accumulatore inerziale dell'impianto solare, ecc.).

In tal caso il *Volume urbanistico (Vu)* è determinato dalla somma dei prodotti della *Sna* di ciascun vano interessato per la rispettiva intera altezza netta interna maggiorata di mt 0,30.

Qualora i locali superino l'altezza di mt 2,40 solo per una porzione della loro superficie, ai fini del conteggio del volume viene presa in considerazione solo detta porzione.

Per quanto concerne in particolare i sottotetti, si precisa che, in applicazione di quanto precedentemente stabilito, concorre alla formazione del *Volume urbanistico (Vu)* la sola porzione di essi avente altezza netta interna superiore a mt 2,40: al fine della verifica dell'altezza interna viene preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non in muratura (quali i controsoffitti in gesso, cartongesso, legno, fibra minerale, doghe metalliche, ecc.) e con esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili.

Nei casi previsti dalle norme vigenti¹ o dal PGT, a fronte del raggiungimento di determinati livelli di efficienza energetica superiori a quanto prescritto dalle norme vigenti, il *Volume urbanistico (Vu)* può essere calcolato al netto dello spessore dell'involucro disperdente.

Volume effettivo (Ve):

E' il volume dell'edificio comprensivo anche dello spessore dell'involucro disperdente, nel caso in cui, ricorrendo la fattispecie prevista al comma precedente, detto spessore possa essere escluso dal calcolo del *Volume urbanistico (Vu)*.

¹ Vedi, ad esempio, l'articolo 2 della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 (*Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica*) come modificato dall'articolo 12 della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 33 (*Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulla procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della regione) – Collegato 2008*).

La definizione si applica ai fini del calcolo:

- della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- della dotazione di superfici riservate al *Parcheggio (P)* di pertinenza dell'edificio.

Volume reale (Vr):

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini della loro demolizione e ricostruzione (mediante *Piano Attuativo* o *Atto di Programmazione Negoziata con Valenza Territoriale* o *Intervento edilizio diretto* convenzionato), determinare il volume di edifici esistenti vetusti o aventi destinazione diversa da quella residenziale (stalle, fienili, rustici, capannoni, ecc.), ai quali non sia tecnicamente applicabile il criterio di computo del *Volume urbanistico (Vu)* precedentemente qui stabilito, e salvo che esista l'originario provvedimento autorizzativo dal quale sia desumibile l'indicazione del relativo volume (nel qual caso si farà riferimento a tale indicazione), ci si atterrà ai seguenti criteri:

- verranno presi in considerazione unicamente quegli edifici, o parti di essi, che non abbiano carattere di provvisorietà (e che pertanto siano realizzati in muratura);
- verranno presi in considerazione unicamente quegli edifici, o parti di essi, la cui edificazione si possa considerare legittimamente avvenuta;
- concorreranno alla determinazione del volume unicamente le porzioni degli edifici chiuse o semichiusate, intendendosi come tali portici, balconi, logge e simili quando siano chiusi su tre lati;
- verrà preso in considerazione il volume v.p.p. fuori terra, determinato a partire dalla quota di spiccatto dell'edificio e fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano o, se a quota superiore, dello sporto di gronda, al netto di paraste, lesene, balconi, cornici, fasce marcapiano ed altre sporgenze ed oggetti aperti.

Il volume così determinato è definito *Volume reale (Vr)*.

La determinazione (o la verifica) del *Volume reale (Vr)* sarà inoltre obbligatoria nei casi espressamente prescritti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole.

Unità funzionale (Ufn):

Si definisce tale un insieme di locali organizzati per un uso unitario ed autonomo, comprese le relative pertinenze.

Ad esempio, costituiscono unità funzionale: l'alloggio con le relative pertinenze, il negozio con le relative pertinenze, l'ufficio con le relative pertinenze, il laboratorio con le relative pertinenze.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If : Indice di fabbricabilità fondiaria:

Definisce il *Volume urbanistico (Vu)* massimo realizzabile per ciascun mq di *Superficie fondiaria (Sf)*.

Si applica in caso di *Intervento edilizio diretto*.

It : Indice di fabbricabilità territoriale:

Definisce il *Volume urbanistico (Vu)* massimo realizzabile per ciascun mq di *Superficie territoriale (St)*.

Si applica in caso di interventi effettuati previa approvazione di *Piano Attuativo*.

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria:

Definisce la *Superficie lorda di pavimento (Slp)* massima realizzabile per ciascun mq di *Superficie fondiaria (Sf)*.

Si applica in caso di *Intervento edilizio diretto*.

Ut : Indice di utilizzazione territoriale:

Definisce la *Superficie lorda di pavimento (Slp)* massima realizzabile per ciascun mq di *Superficie territoriale (St)*.

Si applica in caso di interventi effettuati previa approvazione di *Piano Attuativo*.

Rc : Rapporto di copertura:

Definisce la massima *Superficie coperta (Sc)* ammissibile per ciascun mq di *Superficie fondiaria (Sf)*.

Ip : Indice di permeabilità:

Definisce la *Superficie permeabile (Spe)* minima prescritta per ogni mq di *Superficie fondiaria (Sf)*.

L'applicazione del presente indice Ip non esclude ovviamente l'obbligo di osservare quanto stabilito in materia dal vigente Regolamento Locale d'Igiene, qualora più gravoso.

Dc : Distanza dai confini di proprietà:

Definisce la distanza minima ammessa tra il *Perimetro dell'edificio (Pe)* e i confini di proprietà.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, viene equiparato al confine di proprietà il limite, risultante dagli elaborati del P.G.T. o del Piano Attuativo, di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ad altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale, fatta salva l'eventuale maggior distanza da osservare per l'applicazione dell'indice *Ds* di cui infra.

Verrà pure equiparato al confine di proprietà, limitatamente agli interventi da effettuare in ambiti produttivi artigianali e industriali, il limite che, sugli elaborati del P.G.T., divide ciascuno di tali ambiti dagli ambiti residenziali.

Per interventi su edifici esistenti è consentito osservare una distanza dai confini di proprietà inferiore a quella minima stabilita, se la minor distanza è conseguente ad incremento di spessore delle murature (conseguente a rivestimento esterno integrale "a cappotto" o altri interventi simili) funzionale al miglioramento, almeno nella misura del 30%, dei livelli minimi di efficienza energetica prescritti dalle disposizioni vigenti e a condizione che vengano anche utilizzate fonti rinnovabili di energia in misura almeno superiore del 20% rispetto al minimo stabilito dalle stesse disposizioni.

A tal fine alle istanze per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi devono essere allegati:

- piante dell'edificio in scala 1 : 50;
- particolari costruttivi delle murature perimetrali in scala 1 : 10;
- relazione tecnica, corredata dagli opportuni ed esaurienti calcoli termotecnici, dimostrante il raggiungimento dei maggiori livelli di efficienza energetica nella misura minima richiesta al comma precedente. I calcoli dovranno essere effettuati secondo le norme vigenti.

Il raggiungimento dei menzionati maggiori livelli di efficienza energetica deve inoltre risultare dall' "attestato di certificazione energetica" dell'edificio, di cui all'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*), come modificato dall'art. 2 del decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*).

Salvo espresse disposizioni che lo vietino, la distanza dai confini di proprietà è normalmente derogabile per effetto di accordi fra privati confinanti.

Ds : Distanza dal ciglio stradale:

Definisce la distanza minima ammessa tra il *Perimetro dell'edificio (Pe)* e il *Ciglio stradale (Cs)*, in funzione della larghezza della strada (calibro della *carreggiata stradale*, comprensiva di tutte le corsie di marcia).

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre norme sovraordinate, ovvero dai soggetti aventi titolo su strade di rango sovracomunale.

Salvo espresse disposizioni che lo vietino, la distanza dal ciglio stradale è normalmente derogabile per effetto di specifica autorizzazione del soggetto avente titolo sulla strada.

De : Distanza fra edifici:

Definisce la distanza minima ammissibile tra pareti antistanti di edifici (anche insistenti sulla medesima proprietà), qualora anche una sola di tali pareti costituisca *Parete finestrata (Pf)*.

La distanza può essere verificata – in pianta – con riferimento alla sola porzione di parete interessata dalla presenza di finestre, misurandola sotto raggio a partire dallo spigolo esterno di ciascuna spalla di ogni finestra.

La distanza non si applica per le *Pareti finestrate (Pf)* fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.), purché la retta congiungente il baricentro della finestra col punto più sfavorevole dell'edificio antistante formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo β non superiore a 45° . In alternativa, è possibile incrementare proporzionalmente la superficie finestrata degli spazi di abitazione secondo i valori della seguente tabella (interpolando linearmente per i valori intermedi):

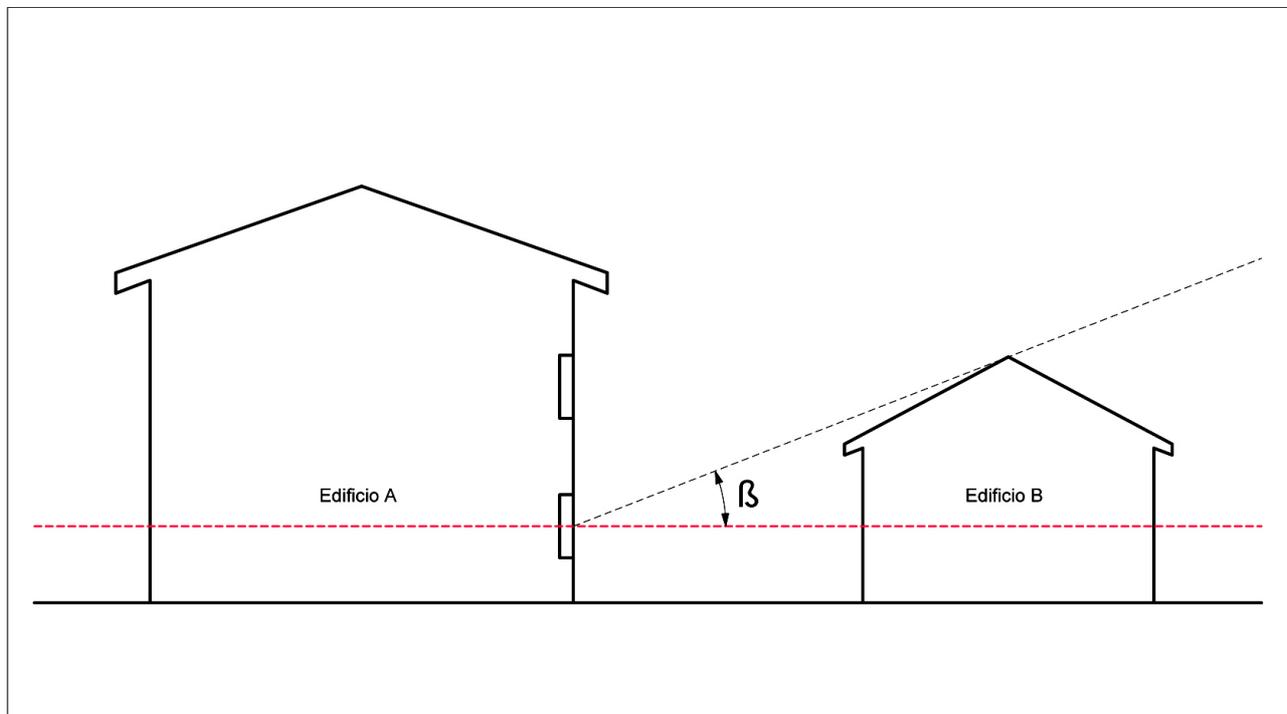
- Angolo β 45° percentuale superficie pavimento 12,50 (1/8);
- Angolo β 50° percentuale superficie pavimento 14,25 (1/7);
- Angolo β 55° percentuale superficie pavimento 16,60 (1/6);
- Angolo β 60° percentuale superficie pavimento 20,00 (1/5);

Non è consentibile un angolo β maggiore di 60° .

La norma precedente non trova applicazione nel caso che nella parete antistante dell'edificio più basso siano presenti finestre e che l'edificio presenti caratteristiche (ad esempio l'altezza interna) tali da consentirne usi comportanti permanenza continuativa di persone.

Di norma la distanza fra edifici non è suscettibile di deroghe per accordi convenzionali fra privati, in quanto risponde ad esigenze pubblicistiche che sovrastano gli interessi dei singoli per soddisfare interessi generali. In applicazione di quanto disposto dal comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4), la distanza è derogabile esclusivamente all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo.

Sono in ogni caso fatte salve le norme del Regolamento Locale d'Igiene, qualora più gravose.



Hm : Altezza massima degli edifici:

Definisce l' *Altezza (H)* massima ammessa per gli edifici in un dato ambito del territorio comunale.

Sp : Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza:

Definisce la superficie minima da destinare a *Parcheggio (P)* di pertinenza dell'edificio per ogni mc di *Volume effettivo (Ve)* oppure per ogni mq di *Superficie lorda di pavimento (Slp)*.

Stn: Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard):

Definisce la dotazione unitaria minima di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in funzione della destinazione d'uso prevista, e in particolare:

- a) insediamenti residenziali: l'indice esprime la dotazione unitaria per abitante teorico. Gli abitanti sono determinati applicando – in linea di massima – l'equivalenza: 120 mc = 1 abitante teorico. Il volume da considerare è il *Volume effettivo (Ve)*. E' fatta salva la facoltà per il Comune di determinare il numero degli abitanti previsti sulla base di una equivalenza differente – tanto in più quanto in meno – in ragione della tipologia insediativa in progetto.
- b) insediamenti industriali ed artigianali: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di *Slp*.
- c) insediamenti direzionali, alberghieri e terziari: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di *Slp*.
- d) insediamenti commerciali: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di *Slp*. Ai fini dell'applicazione di detto indice, sono equiparati a quelli commerciali gli insediamenti destinati alla somministrazione di alimenti e bevande e quelli ad essi assimilabili.

L'indice esprime pertanto le dotazioni unitarie di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che contraddistinguono il P.G.T.

L'indice trova normalmente applicazione in relazione alla formazione dei Piani Attuativi ed eventualmente, nei casi espressamente stabiliti dalle presenti norme, anche per *Interventi edilizi diretti*.

Con riferimento ai singoli interventi previsti, il Piano dei Servizi specifica quale quota parte delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (determinate con l'applicazione dell'indice suddetto) deve essere ceduta e quale monetizzata.

Non concorrono a formare la Superficie destinata a spazi pubblici (standards) le aree espressamente a tal fine escluse nei seguenti articoli delle presenti n.d.a.:

- “Urbanizzazione primaria”
- “Urbanizzazione secondaria”
- “Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi”

Art. 13 Categorie di intervento

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale sono classificati, ai fini del presente Piano di Governo del Territorio, secondo le seguenti “*categorie di intervento*”, per le cui definizioni si rinvia – in quanto applicabile – all'articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii., fatta salva la facoltà per il Piano delle Regole di specificare ed articolare tali definizioni in relazione a specifiche esigenze di tutela per determinati ambiti del territorio comunale e segnatamente nel nucleo urbano di antica formazione:

- 1. *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:*
 - 1.1 M.O. Manutenzione ordinaria
 - 1.2 M.S. Manutenzione straordinaria
 - 1.3 R. Restauro
 - 1.4 R.C. Risanamento conservativo
 - 1.5 R.E. Ristrutturazione edilizia
 - 1.6 R.U. Ristrutturazione urbanistica
- 2. *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione:*
 - 2.1 S. Sopralzo
 - 2.2 A. Ampliamento
 - 2.3 N.C. Nuova costruzione
- 3. *Interventi di demolizione:*

3.1 D. Demolizione

Nella presentazione delle richieste di *Permesso di Costruire* (o nella presentazione di altro titolo equipollente) si deve tenere conto, ai fini della classificazione – per ogni possibile effetto – in una delle categorie del presente articolo, non solo della natura ed entità dell'intervento in progetto, ma anche degli interventi effettuati, o anche solo assentiti o denunciati, per lo stesso edificio o porzione di edificio, negli ultimi cinque anni (salvo che, in quest'ultimo caso, il richiedente esplicitamente rinunci al relativo titolo abilitativo, se ancora efficace e sempre che i relativi lavori non siano stati eseguiti).

Art. 14 Destinazioni d'uso

Ai fini del presente P.G.T. vengono individuate le destinazioni d'uso di seguito elencate.

1) Residenza

- 1.a **Abitazioni urbane:** costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo.
Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.
- 1.b **Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli:** alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa.
Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.
- 1.c **Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche** (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda.
Detti alloggi devono avere superficie lorda di pavimento non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti.
Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.
- 1.d **Abitazioni collettive:** collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.
- 1.e **Accessori alla residenza:** spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.
- 1.f **Abitazioni difformi dalle destinazioni di zona:** abitazioni esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2) Attività economiche

2.a **Attività agricole**

Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.

2.a.1 **Edifici e strutture per la conduzione del fondo**, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

2.a.2 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura

del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

2.a.3 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

2.a.4 **Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate**: serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, uffici connessi.

2.a.5 **Attività agrituristiche**. Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra 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.

Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 70 ospiti al giorno;
- b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
- d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agrituristiche-venatorie, attività di ittiturismo, 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.

La normativa di riferimento è la seguente:

- legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo)
- decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)

2.a.6 **Attività agricole difformi dalle destinazioni di zona**. Sono le attività produttive agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.b **Attività industriali e artigianali**

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).

2.b.1 **Attività industriali**. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;

- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.2 **Attività artigianali.** Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.3 **Depositi a cielo aperto.** Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o dell'Azienda Sanitaria o di A.R.P.A. o di altri enti competenti (in relazione ai materiali che si intendono stoccare), destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

2.b.4 **Attività industriali o artigianali difformi dalle destinazioni di zona.** Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.c Attività terziarie

Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.

2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili

2.c.1.1 **Esercizi di vicinato:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

2.c.1.2 **Medie strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq.

2.c.1.3 **Grandi strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq.

2.c.1.4 **Centri commerciali:** una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

2.c.1.5 **Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche:** esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), ovvero l'esposizione di merci la cui vendita avviene in altro luogo.

2.c.1.6.1 **Pubblici esercizi in genere:** ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, etc.).

2.c.1.6.2 **Pubblici esercizi molesti:** discoteche, sale da ballo e simili.

2.c.1.7 **Distributori di carburante:** tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli, e di servizio agli utenti.

2.c.1.8 **Artigianato di servizio:** comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica (“capannoni” e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

Si elencano in proposito (a titolo esemplificativo) le attività che possono ritenersi, a priori, compatibili con gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale: arrotini, barbieri, ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; fotografi; idraulici; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie; legatorie; orafi; panetterie; parrucchieri; pasticcerie; radio riparatori; restauratori: sarti/sartorie; stuccatori; tappezzieri; vetrai/corniciari.

Si ritengono in generale non compatibili tutte le attività che dal punto di vista quantitativo (per spazi utilizzati, macchinari installati; numeri di addetti, materie prime, ecc.) possano configurarsi come laboratori artigianali e/o industriali.

Si ritengono in particolare escluse:

- a. dalla categoria “vetrai/corniciari” le “vetrerie artistiche” in quanto classificabili insalubri, genericamente di 2° Classe e, per specifiche voci, di 1° Classe ai sensi del D.M. 5/9/94;
- b. dalla categoria “tappezzieri” le attività che comportano lavorazioni classificabili insalubri di 2° Classe ai sensi del D.M. 05/09/94 svolte da più di tre addetti (compresi titolare/soci/familiari);
- d. dalla categoria lavanderie/tintorie (classificabili comunque insalubri di 2° Classe ai sensi del D.M. 5/9/94) le attività industriali svolte a favore di terzi (industrie, imprese, ristoranti, enti, istituzioni) con numero di addetti superiore a tre (compresi titolare/soci/familiari).

2.c.1.9 **Commercio all'ingrosso.**

2.c.1.10 **Attività commerciali difformi dalle destinazioni di zona.**

Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.c.2 **Attività direzionali**

2.c.2.1 **Uffici.**

2.c.2.2 **Studi professionali.**

2.c.2.3 **Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.**

2.c.2.4 **Centri di ricerca.**

2.c.2.5 **Attività direzionali difformi dalle destinazioni di zona.** Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.c.3 **Attività alberghiere**

2.c.3.1 **Alberghi.** Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, escluse le destinazioni relative ad attività di tipo ricettivo che, secondo le leggi vigenti, sono esercitabili all'interno delle abitazioni private senza necessità di titolo abilitativo al mutamento di destinazione d'uso.

2.c.3.2 **Motels.**

2.c.3.3 **Campeggi.**

2.c.3.4 **Convivenze assistenziali–residenziali:** collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero (ma non di tipo assistenziale o sanitario–assistenziale).

2.c.3.5 **Residences/case albergo**

2.c.3.6 **Attività alberghiere difformi dalle destinazioni di zona.** Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.c.4 **Servizi privati**

2.c.4.1 **Attrezzature private culturali e per lo spettacolo.** Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

2.c.4.2 **Parcheggi privati a pagamento,** al coperto (anche in sottosuolo) o allo scoperto.

2.c.4.3 **Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari.** Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio. La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.

2.c.4.4 **Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari.** Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.

2.c.4.5 **Attrezzature private per la salute.** Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche, istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa.

Relativamente alla categoria "istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa", sono ritenute incompatibili con gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale – e pertanto quivi non insediabili – le attività individuabili come "impianti sportivi" ai sensi del d.m. 18/3/96 nonché le attività comportanti l'utilizzo di impianti/apparecchiature particolari (per esempio palestra di pesistica).

In detti ambiti è inoltre vietato l'utilizzo per l'esercizio dell'attività di ambienti posti a piani superiori al piano terra, salvo verificarne la compatibilità con le funzioni compresenti nell'edificio.

2.c.4.6 **Servizi privati difformi dalle destinazioni di zona.** Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

3) **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

3.a **Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**

3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:**

- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di Piani Attuativi;
- servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

3.a.1.1 **Parcheggi e spazi di sosta.**

3.a.1.2 **Verde pubblico:** parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.

3.a.1.3 **Strutture scolastiche:** asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole medie superiori, ecc.

- 3.a.1.4 **Strutture per il gioco e lo sport**, comprese le aree ricreative per il tempo libero, ecc.
- 3.a.1.5 **Strutture per attività assistenziali**: centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.
- 3.a.1.6 **Strutture sanitarie e terapeutiche**: ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.
- 3.a.1.7 **Strutture per attività culturali**: biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.
- 3.a.1.8 **Strutture per attività sociali e ricreative**: centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.
- 3.a.1.9 **Strutture per servizi amministrativi**.
- 3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi**: come stabilito con l.r. 09.05.1992 n. 20 (Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi), trattasi delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa cattolica, e delle altre confessioni religiose.
Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:
- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
 - gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
 - nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.
- 3.b **Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**
- 3.b.1 **Opere di urbanizzazione: mobilità**. Sono le opere destinate alla mobilità, quali:
- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
 - spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
 - piste ciclabili;
- 3.b.2 **Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche**. Sono i servizi pubblici a rete, quali:
- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);
 - condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;
 - rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
 - rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
 - rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
 - rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;
 - relativi impianti tecnologici, quali:
 - impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
 - cabine trasformazione energia elettrica,
 - piccole centrali telefoniche,
 - cabine decompressione gas.
- 3.b.3 **Impianti ecologici**: vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.
- 3.b.4 **Attrezzature cimiteriali**
- 3.b.5 **Caserme**
- 3.b.6 **Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti**.

TITOLO TERZO

NORME GENERALI

Art. 15 Aree di pertinenza

Si definisce *area di pertinenza* di un edificio, ai fini delle presenti norme, la quantità di terreno considerata – all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo – per giustificare il Volume (o la Slp) in progetto.

Nel caso in cui – per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. – detto Volume (o Slp) risulti inferiore a quanto sarebbe consentito applicando l'indice di edificabilità sopravvenuto col P.G.T., l'area di pertinenza può essere rideterminata con riferimento al nuovo indice, attribuendo agli edifici esistenti il Volume (o la Slp) risultante dall'originario titolo abilitativo (e relativo progetto allegato).

Per gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo (ad esempio: edifici anteriori all'entrata in vigore della Legge 1150/42), ovvero realizzati in forza di licenza edilizia rilasciata anteriormente all'entrata in vigore di qualsivoglia indice di edificabilità, o qualora sia impossibile risalire al titolo abilitativo originario, si considera area di pertinenza quella avente superficie minore fra le seguenti:

- il lotto sul quale l'edificio insiste, appartenente sin dall'origine alla medesima proprietà dell'edificio stesso;
- l'area determinata applicando all'edificio esistente gli indici di edificabilità del presente P.G.T.

L'area di pertinenza, come innanzi definita, si considera asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'utilizzo degli indici di edificabilità.

In ogni progetto – sia ascrivibile agli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, sia ascrivibile agli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* – deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio, cessa in caso di demolizione del medesimo e può essere modificato in caso di modifica degli indici di edificabilità, qualora ciò risulti più favorevole alla proprietà interessata.

E' consentito utilizzare, per giustificare il Volume (o la Slp) in progetto, la possibilità edificatoria di aree appartenenti ad altra proprietà, purché:

- della medesima destinazione urbanistica (stesso *ambito* del Piano delle Regole)
- in diretto rapporto di contiguità col terreno oggetto dell'intervento.

In questo caso, prima del rilascio del titolo abilitativo all'intervento, dovrà essere prodotto apposito atto di asservimento sottoscritto dal confinante e regolarmente registrato e trascritto, dal quale risulti l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni della possibilità edificatoria ceduta.

L'utilizzo della possibilità edificatoria trasferita da terreni di altra proprietà non potrà comportare la mancata verifica – in relazione al terreno oggetto dell'intervento – degli indici seguenti:

- Rc : *Rapporto di copertura*
- Ip : *Indice di permeabilità*
- Dc : *Distanza dai confini di proprietà*
- Ds : *Distanza dal ciglio stradale*
- De : *Distanza fra edifici*
- Hm : *Altezza massima degli edifici*
- Sp : *Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza*
- Stn : *Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard)*

Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

Art. 16 Costruzioni a confine

Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

- a) ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza – tanto in estensione orizzontale che in altezza (fino all'intersezione con la falda di copertura) – del fronte preesistente;;
- b) ove l'edificazione su due (o più) lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di progetto unitario o di progetti concomitanti;
- c) ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti;

Le fattispecie sopra elencate possono trovare applicazione anche cumulativamente.

Sono fatte salve in ogni caso le norme del Codice Civile.

In nessun caso gli edifici edificati a confine potranno pregiudicare il regolamentare soleggiamento dei locali di abitazione degli edifici confinanti: si rinvia a quanto prescritto in proposito dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 17 Sopralzi

I sopralzi di fabbricati esistenti sono in generale soggetti al rispetto integrale delle distanze stabilite dal P.G.T., con le seguenti possibili eccezioni:

Dc : *Distanza dai confini di proprietà:*

La distanza è derogabile per effetto di convenzione fra confinanti, facendo tuttavia salva la distanza fra edifici come stabilita dal P.G.T. (e dal Regolamento Locale d'Igiene).

Ds : *Distanza dal ciglio stradale:*

A giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio e su parere conforme della Commissione Edilizia (ove costituita) e sempre che non ostino esigenze di pubblico interesse (e facendo salve le maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre norme sovraordinate o dai soggetti aventi titolo su strade non comunali), il sopralzo potrà essere autorizzato nel rispetto della distanza in atto del sottostante fabbricato esistente, ancorché inferiore a quella prescritta dal P.G.T.

De : *Distanza fra edifici:*

Non sono ammesse eccezioni.

Art. 18 Distributori di carburante

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di Slp complessiva non superiore a mq. 150) sono autorizzabili solo al di fuori degli ambiti residenziali.

Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,50 dal ciglio stradale, ivi compreso l'eventuale marciapiede.

I distributori di G.P.L. e di Gas Metano sono soggetti alla stessa norma di cui al precedente comma 1 e comunque nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia.

Art. 19 Viabilità

La viabilità – principale o di servizio – eventualmente individuata negli elaborati di P.G.T. all'interno degli ambiti subordinati a Piano Attuativo è obbligatoria, fatta salva la facoltà del Consiglio Comunale, su proposta del Responsabile del Servizio, di ridefinirla all'atto dell'approvazione del relativo P.A. Ad onta di ogni possibile fraintendimento, si ribadisce che la predetta ridefinizione della viabilità interna agli ambiti subordinati a Piano Attuativo è esclusivamente nelle facoltà del Consiglio Comunale, mentre non costituisce un diritto dei soggetti proponenti, i quali potranno semplicemente avanzare proposte.

La viabilità di servizio all'interno degli ambiti subordinati a Piano Attuativo non individuata negli elaborati di P.G.T. è invece definita dal relativo Piano Attuativo, tenendo presenti gli obiettivi di ridurre al minimo le intersezioni, di distanziare adeguatamente gli incroci e di integrare detta viabilità con quella generale.

Le nuove strade aperte al pubblico transito, fatte salve le specifiche previsioni contenute in Piani Attuativi o nei progetti esecutivi, sono progettate – ove possibile – nel rispetto dei seguenti criteri:

- dotazione di fascia laterale (larghezza minima m 2,00) per il parcheggio almeno su un lato, salvo il caso in cui siano previsti parcheggi sulle aree adiacenti la sede stradale;
- in prossimità degli incroci e comunque dove l'Amministrazione Comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce saranno sostituite da corrispondente ampliamento dei marciapiedi, da destinare a verde o altro arredo stradale;
- congrua alberatura, compatibilmente con la salvaguardia delle condizioni di visibilità in curva e agli incroci, e ove previsto dal P.G.T. o da suoi Piani Attuativi, dotate di sede per pista ciclabile;
- i marciapiedi devono essere realizzati in modo tale da eliminare qualsiasi barriera architettonica; avranno larghezza indicativa non inferiore a m 1,50 e, se alberati, di m 3,00. Le aree attrezzate a parcheggio sono di regola convenientemente alberate;
- le carreggiate stradali destinate al traffico autoveicolare, al netto dei marciapiedi e degli spazi eventualmente destinati alla sosta o a piste ciclabili, dovranno avere le seguenti larghezze minime:

<i>Tipo di carreggiata</i>	<i>larghezza della corsia (m)</i>
<i>carreggiata unica:</i>	
a senso unico	4,50
a 2 corsie	3,50
a 3 e più corsie	3,00
<i>carreggiate separate:</i>	
1 corsia per carreggiata	3,25
2 o più corsie per carreggiata	3,00

- le piste ciclabili devono avere larghezza di m 2,50 ovvero m 1,50 se previste con una sede propria per ogni senso di marcia, compatibilmente con le particolari condizioni dello stato di fatto.

L'eliminazione di ogni barriera architettonica è obbligatoria anche per le strade private.

Art. 20 Parcheggi privati

Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di:

- 1,00 mq ogni 10 mc di *Volume reale (Vr)*, per la residenza e funzioni assimilabili;
- 1,00 mq per ogni 15 mq di *Slp*, per l'industria e l'artigianato e funzioni assimilabili;
- 0,50 mq per ogni mq di *Slp*, per le funzioni terziarie, commerciali e ricettive e funzioni assimilabili.

Sono fatte salve eventuali differenti dotazioni espressamente prescritte nelle norme del Documento di Piano, del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole.

Agli effetti di detta verifica le superfici da destinare a parcheggio:

- possono essere ricavate all'interno dell'edificio o anche all'esterno, purché dotate di idonea pavimentazione;

- possono essere multipiano, sia fuori terra sia in sottosuolo;
- possono essere realizzate anche all'esterno della recinzione, purché su area privata (facente parte o meno della Sf considerata ai fini dell'edificabilità) di cui l'interessato dimostri con idoneo titolo di godere la proprietà o la disponibilità, la quale resterà di pertinenza dell'edificio oggetto dell'intervento.

Oltre ai posti macchina veri e propri ("stalli"), da indicare sulle tavole di progetto con le relative dimensioni, è consentito computare anche gli spazi di accesso e di manovra purché in misura non eccedente il 50% della superficie netta dei posti macchina.

Art. 21 Rispetto dei corsi d'acqua

A) RETICOLO IDRICO PRINCIPALE

Nel territorio comunale **non esiste alcun corso d'acqua** appartenente al "Reticolo idrico principale" di cui alla d.g.r. 25 gennaio 2002, n.7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950, per il quale l'attività di polizia idraulica sia di competenza della Regione e per il quale possano trovare applicazione, fino all'emanazione da parte della Regione di specifiche norme di polizia idraulica, le norme vigenti, ed in particolare:

- regio decreto 25 luglio 1904 n. 523 «*Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie*»;
- regio decreto 8 maggio 1904 n. 368 «*Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi*»;
- delibera del Comitato Interministeriale per l'Ambiente del 04.02.1977;
- d.lgs. 11 maggio 1999, n. 152 «*Testo aggiornato del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, recante: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258*»;
- legge 18 Maggio 1989, n. 183 «*Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo*»;
- legge 5 gennaio 1994, n. 36 «*Disposizioni in materia di risorse idriche*»;
- d.P.R. 18 febbraio 1999, n. 238 «*Regolamento recante norme per l'attuazione di talune disposizioni della legge 5 gennaio 1994, n. 36, in materia di risorse idriche*»;
- l.r. 5 gennaio 2000, n. 1 «*Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n.112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n.59)*»;
- d.g.r. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 «*Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della l.r. 1/2000 – Determinazione dei canoni di polizia idraulica*»;
- d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950 «*Modifica della d.g.r. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della l.r. 1/2000 – Determinazione dei canoni di polizia idraulica"*»;
- d.g.r. 1 ottobre 2008 – n. 8/8127 «*Modifica del reticolo idrico principale determinato con la d.g.r. 7868/2002*» (B.U.R.L. del 16/10/2008, 2° suppl. straord. al n. 42).

B) RETICOLO IDRICO MINORE

Ai sensi della citata d.g.r. 25 gennaio 2002, n.7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950, l'Amministrazione Comunale ha affidato al "Consorzio di Bonifica Muzza Bassa Lodigiana", con sede in Lodi, apposito incarico per:

- la definizione del "Reticolo idrico minore", distinguendo il reticolo di competenza comunale da quello non di competenza comunale;
- la determinazione delle fasce di rispetto relative al "Reticolo idrico minore di competenza comunale", sufficienti a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale, stabilite secondo i seguenti criteri:
 - a) fasce di rispetto profonde 10 metri per i corsi d'acqua e canali di maggiori dimensioni;
 - b) fasce di rispetto profonde 4 metri per i restanti corsi d'acqua di minore importanza (purché identificati come Reticolo Idrico Minore) e per i tratti interrati.

Le fasce di rispetto devono intendersi misurate a partire dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze si devono intendere misurate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria (come piena ordinaria è da intendersi il livello o portata di piena in una sezione di un corso d'acqua che, rispetto alla serie storica dei massimi livelli o delle massime portate annuali verificatisi nella stessa sezione, è uguagliata o superata nel 75% dei casi).

Contestualmente alla definizione del "Reticolo idrico minore", l'Amministrazione Comunale avrebbe inoltre provveduto, sempre per mezzo dell'incarico affidato al "Consorzio di Bonifica Muzza Bassa Lodigiana" e qualora fosse risultata la presenza di corsi d'acqua ascrivibili al reticolo idrico minore di competenza comunale, a redigere il Regolamento di polizia idraulica, finalizzato alla tutela dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale.

La documentazione prodotta in esito all'incarico in parola si intende allegata al presente P.G.T. per costituirne parte integrante e sostanziale.

Ogni intervento di trasformazione (urbanistica, edilizia, morfologica e silvo-colturale) del territorio comunale suscettibile di modificare lo stato dei corsi d'acqua nonché ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato dei corsi d'acqua stessi è subordinato all'osservanza di quanto stabilito nei paragrafi seguenti del presente articolo.

In esito alla sopra menzionata "definizione" i corsi d'acqua esistenti nel territorio comunale (tutti appartenenti, come si ripete, al reticolo idrico minore) sono stati classificati come segue.

B.1) Reticolo idrico minore di competenza comunale

Nessun corso d'acqua esistente nel territorio comunale e **appartenente al reticolo idrico minore** è risultato **di competenza comunale**.

B.2) Reticolo idrico minore non di competenza comunale

I corsi d'acqua esistenti nel territorio comunale e appartenenti al reticolo idrico minore, nessuno dei quali è di competenza comunale, sono stati classificati in due categorie:

1) **il reticolo di bonifica gestito dai consorzi di bonifica**, costituito dai corsi d'acqua seguenti (il codice alfanumerico premesso al nome di ogni corso d'acqua è il "codice identificativo" del SIBITeR (Sistema Informativo per la Bonifica, l'Irrigazione e il Territorio Rurale), ovvero del sistema informativo digitale regionale appositamente predisposto per il censimento del reticolo idrico superficiale artificiale della Lombardia):

1.a.) otto canali di competenza del "Consorzio di Bonifica Muzza Bassa Lodigiana", con sede in Lodi, che sono i seguenti:

- CB015 Sillaro Cavetto
- CL007 Cavo Sillaro
- PR009 Gerina Addetta
- SE023 Camola Frata Vecchia
- SE025 Bolletta Ospitala Nord
- SE027 Leccama Maiocca
- SE028 Dresana Bondiola
- SE039 Camola Vecchia

2.a.) un canale di competenza del "Consorzio Naviglio Olona", con sede in Pavia, che è il seguente:

- ES001 Cavo Marocco.

Per i corsi d'acqua sopra elencati ai punti 1.a) e 1.b) si applicano le norme del regio decreto 8 maggio 1904 n. 368 "Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi", che fornisce specifiche indicazioni sulle attività vietate e consentite nelle fasce di rispetto.

A tali corsi d'acqua è stata attribuita, sulla base delle disposizioni contenute in detto regio decreto, una fascia di rispetto di 10 metri per lato, che si riduce a 4 metri per lato in corrispondenza delle aree urbanizzate.

- 2) **il reticolo privato**, formato da una numerosa serie di corsi d'acqua costituenti la parte terminale della rete irriguo-idraulica che si ramifica tra le aziende agricole ed all'interno delle stesse; tali corsi d'acqua costituiscono le propaggini delle canalizzazioni citate al precedente punto 1), le cui acque sono oggetto di concessione.

Per i corsi d'acqua di cui al presente punto 2) si applicano, ai fini della distanza da osservare negli eventuali interventi di costruzione, le norme del Codice Civile.

Art. 22 Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano

Norme applicabili

In materia di aree di salvaguardia dei punti di captazione delle acque sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto di pubblico interesse, trovano applicazione, all'atto dell'adozione del presente P.G.T., le seguenti norme (salvo altre):

- decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236 «Attuazione delle direttive CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183»;
- decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 «Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole»;
- decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258 «Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'articolo 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n. 128»;
- decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31 «Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano» (G.U. n. 52 del 3 marzo 2001 – s.o. n. 41) come modificato dal decreto legislativo 2 febbraio 2002, n. 27 «Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, ...» (G.U. n. 58 del 9 marzo 2002);
- d.g.r. 27 giugno 1996 n. VI/15137 «Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f) del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)» pubblicata sul B.U.R.L. dell'1.8.1996, 2° suppl. straord. al n. 31;
- d.g.r. 10 aprile 2003 n. VII/12693 «decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano» pubblicata sul B.U.R.L. del 22.4.2003, serie ordinaria.

Pozzi esistenti

Nel territorio comunale sono presenti tre pozzi destinati all'emungimento di acque sotterranee da destinare al consumo umano, tutti ubicati all'interno dell'edificato del capoluogo. Più precisamente:

- un pozzo è ubicato all'interno del "[Tessuto consolidato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto](#)", lungo la Strada Consortile ex n. 159;
- un pozzo è ubicato nel "[Tessuto urbano consolidato destinato a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale](#)", lungo la Strada Consortile ex n. 159.
- un pozzo è ubicato nel "[Tessuto urbano consolidato destinato a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale](#)", lungo la Via Manzoni.

Aree di salvaguardia dei pozzi

Alla data di adozione del presente P.G.T. l'area di salvaguardia dei suddetti pozzi (art. 21 del d.lgs. 152/1999, come sostituito dall'art. 5, 1° comma, del d.lgs. 258/2000) risulta individuata come di seguito specificato (vedi d.g.r. 27 giugno 1996 n. VI/15137).

Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante il punto di captazione, avente una estensione di dieci metri di raggio dal punto stesso.

Zona di rispetto

Non essendo stata proposta né autorizzata (col supporto del prescritto studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale) una diversa delimitazione, la “*zona di rispetto*” è individuata secondo il “*criterio geometrico*” ed è pertanto costituita dalla porzione di territorio, circostante la “*zona di tutela assoluta*”, avente una estensione di duecento metri di raggio dal punto di captazione.

La “*zona di rispetto*” suddetta è indicata nelle tavole del P.G.T.

Disciplina degli interventi e delle attività all'interno delle aree di salvaguardia.

Zona di tutela assoluta

Con riferimento a quanto stabilito all'art. 21, 4° comma, del d.lgs. 152/1999, la “*zona di tutela assoluta*” deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio (ivi comprese le costruzioni di servizio).

La stessa deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per l'allontanamento delle acque meteoriche.

È vietata la realizzazione di ogni altro manufatto e lo svolgimento ogni altra attività.

Zona di rispetto

Nella “*zona di rispetto*” gli interventi di trasformazione urbanistico–edilizia e lo svolgimento di attività sono sottoposti a limitazioni al fine di tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

In essa **sono** in particolare **vietati** l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle **seguenti attività**:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali–quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Nella “*zona di rispetto*” del pozzo, delimitata con “*criterio geometrico*” (e dunque in assenza di una conoscenza idrogeologica sufficientemente approfondita), **l'attuazione degli interventi e delle attività testè elencati è subordinata all'effettuazione di uno studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale** (ai sensi della d.g.r. 27.6.1996 n. VI/15137) che porti alla riperimetrazione della zona di rispetto secondo i criteri “temporale” o “idrogeologico” (a seconda che si tratti, rispettivamente, di acquifero non protetto oppure di acquifero protetto) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi e delle attività.

Testo della d.g.r. 10.4.2003 n. VII/12693 (Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto), allegato 1, capitolo 3.

«3. Disciplina delle zone di rispetto

3.1 Realizzazione di fognature

Ai fini dell'applicazione del presente atto, per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque

nera e di acque miste, nonché le opere d'arte connesse, sia pubbliche sia private.

I nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno in particolare essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

I progetti e la realizzazione delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

3.2 Realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione

Al fine di proteggere le risorse idriche captate i Comuni, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, favoriscono la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a "verde pubblico", ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'articolo 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

3.3 Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

Le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate.

Lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

È vietato, nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero

captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

È opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

3.4 Pratiche agricole

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

È vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato.

Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.»

Art. 23 Arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti

Il territorio comunale è attraversato:

- da quattro elettrodotti ad alta tensione da 132 kV in linea aerea, due in doppia terna che corrono parallelamente da nord-ovest a sud-est e due in singola terna aventi la stessa direzione. Tre di tali elettrodotti sono di proprietà di TERNA, il quarto è di proprietà di ENEL, ma tutti quattro sono gestiti da TERNA;
- da un elettrodotto ad alta tensione da 66 kV in linea aerea, che corre da nord-ovest a sud-est, e che è di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana.

La tavola del PGT intitolata "Carta dei vincoli" indica graficamente il tracciato di dette linee elettriche aeree ad alta tensione ed i relativi dati identificativi.

In attesa della definitiva determinazione delle fasce di rispetto, da effettuarsi a cura dei soggetti gestori nei modi prescritti dalle norme vigenti, la stessa tavola del P.G.T. indica pure la "*Distanza di prima approssimazione*" (Dpa) di cui all'art. 6 del decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008, così come individuata dai soggetti gestori secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 ("*casi semplici*") del documento allegato al medesimo decreto.

La "*Distanza di prima approssimazione*" (Dpa) è stata determinata dai soggetti gestori in via provvisoria e cautelativa - in attesa del completamento della determinazione accurata e definitiva delle fasce di rispetto per ogni singola campata di linea - al fine di garantire (nei "*casi semplici*") il rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 microtesla (μT) previsto, per l'intensità dell'induzione elettromagnetica, dall'articolo 4 del d.P.C.M. 8 luglio 2003 «*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*».

Laddove, nelle more della sopra menzionata determinazione accurata e definitiva delle fasce di rispetto, dovessero ricorrere "*casi complessi*" (parallelismi, intersezioni fra linee diverse, angoli di deviazione), o nel caso vi fosse la necessità di edificare a distanze inferiori, occorrerà chiedere al Gestore di eseguire il calcolo mirato delle fasce di rispetto in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del citato decreto del 29 maggio 2008.

Entro le *fasce di rispetto* dalle linee elettriche aeree esterne ad alta tensione, determinate nei modi stabiliti dalle norme vigenti, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

I fabbricati esistenti ricadenti all'interno delle predette fasce di rispetto potranno subire, qualora adibiti ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza cambiamento di destinazione d'uso (se non a favore di attività comportanti permanenza inferiore a quattro ore).

Inoltre, il Documento Congiunto dell'I.S.P.E.S.L. (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro) e dell'I.S.S. (Istituto Superiore di Sanità) trasmesso dalla Regione Lombardia alle A.S.L. regionali con nota del 23.06.1998, prot. n. 90454/4 33540/S, definisce il valore di 2 microtesla (μT) "come massimo livello di esposizione al campo magnetico per esposizioni croniche della popolazione". Considerato che la tutela della salute della collettività deve essere garantita non solo in relazione agli effetti acuti dei campi elettromagnetici, ma anche in relazione agli effetti cronici, **non sono permesse edificazioni in prossimità di elettrodotti ad alta tensione sino ad una distanza tale da consentire di non superare il valore di 0,5÷0,6 microtesla (μT) e 2 microtesla (μT), definibili rispettivamente come obiettivo di qualità nelle aree residenziali e come massimo livello di esposizione per esposizioni croniche della popolazione.**

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le altre disposizioni che abbiano per oggetto l'esposizione della popolazione e dei lavoratori a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

Si riepilogano qui di seguito le specifiche normative applicabili:

- legge 22 febbraio 2001 n. 36 «*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*»;
- decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 «*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*»;
- decreto del Direttore generale per la salvaguardia ambientale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008 «*Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica*»;
- decreto del Direttore generale per la salvaguardia ambientale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008 «*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*» e s.m.i.;
- Documento Congiunto dell'I.S.P.E.S.L. (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro) e dell'I.S.S. (Istituto Superiore di Sanità) trasmesso dalla Regione Lombardia alle A.S.L. regionali con nota del 23.06.1998, prot. n. 90454/4 33540/S.

Oltre a quanto sopra, dovranno essere rispettate nell'edificazione eventuali "servitù di elettrodotto" imposte all'epoca della realizzazione dell'elettrodotto, consistenti in fasce inedificabili di larghezza variabile a seconda dell'importanza dell'elettrodotto stesso e dell'epoca in cui la servitù fu stabilita.

Art. 24 Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche

Considerate le particolari caratteristiche morfologiche e idrologiche del territorio comunale edificato, per ogni nuovo intervento di trasformazione soggetto a piano attuativo (o ad *atto di programmazione negoziata con valenza territoriale* o ad *intervento edilizio diretto* subordinato alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*), **le acque meteoriche** dilavanti le coperture e le superfici impermeabilizzate pertinenziali di edifici privati, non suscettibili di essere contaminate, **devono essere integralmente smaltite in loco**, prevedendo inoltre il recupero e riutilizzo delle stesse, ad esempio per uso irriguo o per l'alimentazione delle cassette di lavaggio dei vasi wc).

Lo smaltimento in loco verrà preferibilmente effettuato nel suolo e/o negli strati superficiali del sottosuolo. Qualora ciò non sia possibile, verrà effettuato in corpi d'acqua superficiali, acquisite – a cura e spese dell'interessato – le necessarie autorizzazioni e concessioni.

E' da escludere il recapito nella pubblica fognatura di acque meteoriche provenienti da aree ed edifici privati (salvo che si tratti di fognatura riservata a tali acque), a meno che il soggetto gestore della stessa dichiari l'idoneità della medesima a ricevere le acque o l'interessato assuma a proprio carico eventuali opere di miglioria e/o potenziamento richieste dal soggetto gestore.

Resta inteso che permane l'obbligo di assoggettamento alla specifica disciplina, contenuta nel R.R. 24/03/2006 n. 4, relativamente allo smaltimento delle acque di prima pioggia e delle acque di lavaggio delle aree esterne delle superfici interessate.

TITOLO QUARTO

NORME GENERALI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 25 Finalità del P.G.T. in ordine alla tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale

In conformità con quanto stabilito dal Piano Paesaggistico Regionale, mediante il presente P.G.T. l'Amministrazione Comunale persegue le seguenti finalità in ordine alla tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale:

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

Il presente P.G.T. è inoltre informato a due principi fondamentali:

- la qualità paesaggistica rappresenta un primario valore territoriale e pertanto le finalità suddette vanno perseguite sull'intero territorio comunale;
- un ruolo determinante nella tutela e valorizzazione del paesaggio comunale è svolto – oltre che dalle politiche e dagli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale – da ciascun singolo progetto suscettibile di operare trasformazione del territorio, tenuto presente che ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio.

Pertanto, premesso che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto, le norme di cui ai seguenti articoli, che riguardano i rimanenti ambiti ed immobili, si applicano a tutti i progetti – tanto di iniziativa pubblica che privata – che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (e quindi non solo ai progetti edilizi) in qualsiasi ambito del territorio comunale.

Art. 26 Richiamo di norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica

Si richiamano qui di seguito le norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica, sia quelle relative ai "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» (i cui interventi di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto), sia quelle relative ai rimanenti ambiti ed immobili (i cui interventi di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti alla preventiva valutazione dell'impatto paesistico).

A) Norme nazionali

- d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» – (G.U.R.I. n. 45 del 24/02/2004, s.o. n. 28)
- legge 15/12/2004 n. 308 «*Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione*» – (G.U. n. 302 del 27 dicembre 2004, s.o. n. 187)

- d.P.C.M. 12/12/2005 «*Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*» – (G.U.R.I. n. 25 del 31/01/2006)
- d.lgs 24/03/2006, n. 157 «*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio*» – (G.U. n. 97 del 27 aprile 2006, s.o. n. 102)
- d.lgs 26/03/2008, n. 63 «*Uteriori disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio*» – (G.U. n. 84 del 09 aprile 2008)

B) Norme regionali

- d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045 «*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (ai sensi dell'art. 30 delle n.t.a. del P.T.P.R.)*» – 2° suppl.straord. al B.U.R.L. n. 47 del 21/11/2002.
A far data dal 17/02/2010 il P.T.P.R. è stato sostituito dal P.P.R. annesso al P.T.R.);
- l.r. 31/03/2005 n. 12 «*Legge per il governo del territorio*», art. 34, art. 42 commi 11–12–13, art. 50 comma 2 lett. b), art. 59 comma 4, art. 64 comma 8, art. 74, art. 75, art. 76, art. 77, art. 78, art. 79, art. 80, art. 81, art. 82, art. 83, art. 84, art. 85, art. 86, art. 87 comma 2, art. 89 comma 1, art. 102 – (1° suppl.ord. al B.U.R.L. n. 11 del 16/03/2005) e ss.mm.ii.
- d.g.r. 15/03/2006 n. VIII/2121 «*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11/03/2005 n. 12*» – (3° suppl.ord. al B.U.R.L. n. 13 del 31/03/2006)
- d.c.r. n. VIII/951 del 19/01/2010 (pubblicata sul B.U.R.L., 3° supplemento straordinario al n° 6, dell' 11 febbraio 2010) «*Piano territoriale Regionale*».
Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), con l'annesso Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), ha acquisito efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. S.I. n. 7 del 17 febbraio 2010.

Art. 27 **Esame dell'impatto paesistico dei progetti.**

Come stabilito dalla *normativa* del Piano Paesaggistico Regionale (artt. dal n. 35 al n. 40), tutti i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall' *esame di impatto paesistico*, ivi compresi i Piani Attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono pure essere accompagnati dallo stesso esame (in considerazione dell'obbligo, previsto dalle presenti norme, che gli stessi siano dotati di "*previsioni planovolumetriche di dettaglio*").

Sono escluse dall' *esame di impatto paesistico* le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi e giardini tutelati ai sensi delle leggi 1497/1939, 1089/1939, 431/1985 successivamente ricomprese nel d.lgs. 22/01/2004 n. 42, ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, dal presente Piano di Governo del Territorio.

Ai fini del suddetto *esame di impatto paesistico*, il progettista, in fase di elaborazione del progetto, considera preliminarmente:

- la *sensibilità paesistica del sito* di intervento;
- il grado di *incidenza paesistica del progetto*.

In base alla combinazione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto, il progettista valuta il livello di *impatto paesistico del progetto*.

In esito a tale valutazione, l'impatto paesistico potrà risultare inferiore o superiore ad una *soglia di rilevanza* e ad una *soglia di tolleranza*.

A) Progetti con impatto paesistico che non supera la soglia di rilevanza

I progetti il cui impatto non superi la *soglia di rilevanza* si intendono automaticamente accettabili sotto il profilo paesistico e, quindi, possono essere presentati per il *Permesso di costruire* o per la *Denuncia di*

Inizio Attività senza obbligo di presentazione della *relazione paesistica* di cui al comma successivo, ma allegando semplicemente la “Tabella 2” e la “Tabella 3” di sintesi di cui alle “*Linee guida per l’esame paesistico dei progetti*” approvate con d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045.

Il Comune, o altro ente competente, verifica la veridicità della documentazione allegata dal progettista e, se del caso, ne chiede la modifica o l’integrazione.

B) Progetti con impatto paesistico che supera la soglia di rilevanza ma non supera la soglia di tolleranza

I progetti il cui impatto superi la *soglia di rilevanza* sono considerati ad impatto rilevante ma tollerabile e devono essere esaminati al fine di formulare il *giudizio di impatto paesistico*.

A tal fine l’istanza di *Permesso di costruire* ovvero la *Dichiarazione di Inizio Attività* devono essere corredate dalla *relazione paesistica* di cui al comma successivo, con allegate la “Tabella 1”, la “Tabella 2” e la “Tabella 3” di sintesi di cui alle “*Linee guida per l’esame paesistico dei progetti*” approvate con d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045; la presentazione di tale relazione costituisce condizione necessaria per il rilascio del *Permesso di costruire* o per l’inizio dei lavori in caso di *Denuncia di Inizio Attività*. Il progettista, qualora constati, in base all’esame paesistico, che il progetto predisposto supera la *soglia di rilevanza*, può richiedere all’Amministrazione Comunale, o alle altre amministrazioni competenti, un parere preventivo, anche finalizzato alla individuazione di opportuni criteri per il migliore inserimento paesistico-ambientale dell’intervento.

La relazione paesistica deve esplicitare le considerazioni in merito alla *sensibilità paesistica del sito* e all’*incidenza paesistica del progetto*, al fine di permettere ai soggetti che esamineranno il progetto di avere piena consapevolezza anche delle intenzioni progettuali sottese nel valutare appieno l’efficacia e la coerenza della soluzione adottata con le finalità di tutela del paesaggio.

Il Comune, sentita eventualmente anche la *Commissione comunale per il paesaggio*, esamina il progetto e la relazione paesistica e formula il *giudizio di impatto paesistico*, mediante il quale sono valutate le caratteristiche dell’impatto prodotto dall’opera prevista, facendo riferimento alle seguenti categorie:

- a) impatto positivo, quando l’intervento progettato contribuisce a conseguire le finalità della pianificazione paesaggistica, ovvero quando migliora il quadro paesaggistico e/o la fruizione paesaggistica del contesto (quindi crea nuovi valori/risorse paesistici);
- b) impatto neutro, quando l’intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili;
- c) impatto negativo, quando l’intervento progettato compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili e necessita quindi di una riprogettazione e/o di adeguate forme di mitigazione.

Il Comune nell’esprimere il *giudizio di impatto paesistico* può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l’approvazione dello stesso (o l’inizio dei lavori, nel caso di *Denuncia di Inizio Attività*) alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l’inserimento nel contesto.

Al fine di evitare che – in contrasto con la finalità delle norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio e del presente P.G.T. – progetti di qualificante carattere innovativo vengano inopportunosamente penalizzati, qualora sul giudizio di impatto paesistico negativo del progetto abbiano pesato considerazioni attinenti al linguaggio architettonico, quali design, materiali, colore, il proponente, assumendosene l’onere, può richiedere all’Amministrazione che ha emesso il giudizio negativo di nominare un esperto di documentata esperienza e di comune gradimento che, previo sopralluogo e considerando gli elementi progettuali innovativi e il loro impatto paesistico, esprima un motivato giudizio. L’amministrazione competente è tenuta a riesaminare il progetto tenendo conto del giudizio espresso dall’esperto.

Qualora il progetto riguardi interventi da realizzare in attuazione di strumenti urbanistici attuativi ai quali, in sede di approvazione, sia stata esplicitamente riconosciuta valenza paesaggistica, il giudizio di impatto paesistico si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga alle prescrizioni paesaggistiche contenute in tali piani.

C) Progetti con impatto paesistico che supera la soglia di tolleranza

Anche i progetti il cui impatto superi la *soglia di tolleranza* sono soggetti a *giudizio di impatto paesistico* e pertanto l’istanza di *Permesso di costruire* deve essere corredata dalla *relazione paesistica* di cui al precedente paragrafo B) con allegate la “Tabella 1”, la “Tabella 2” e la “Tabella 3” di sintesi di cui alle

“Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” approvate con d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045. E’ in questo caso inibita la possibilità di presentazione di *Dichiarazione di Inizio Attività*.

Il Comune, sentita eventualmente anche la *Commissione comunale per il paesaggio*, esamina il progetto e la relazione paesistica e formula il *giudizio di impatto paesistico*.

Nel caso che il *giudizio di impatto paesistico* risulti negativo, il progetto non è approvabile e, salvo quanto disposto dal comma successivo, viene respinto per motivi paesaggistici fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell’intervento o per l’introduzione di modifiche progettuali o la previsione di specifiche opere di mitigazione paesistico-ambientale tali da ricondurlo ad un impatto paesistico inferiore alla *soglia di tolleranza*.

Nel caso di progetti che superino la *soglia di tolleranza* e nel caso di progetti di particolare rilevanza pubblica, l’Amministrazione Comunale può indire una conferenza pubblica tra i soggetti territorialmente interessati, al fine di valutare l’ammissibilità dell’intervento o di individuare possibili alternative o forme di mitigazione; a tale conferenza sono invitate le associazioni riconosciute ai sensi dell’articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 (*Istituzione del Ministero dell’Ambiente e norme in materia di danno ambientale*).

Art. 28 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi

Ai fini della valutazione dell’impatto paesistico dei progetti di cui all’articolo precedente, il progettista dovrà considerare, quale *sensibilità paesistica del sito* di intervento, quella risultante dalla tavola allegata al Documento di Piano intitolata “*Classi di sensibilità paesistica*”.

Detta tavola classifica il territorio comunale in “classi di sensibilità paesistica”.

La stessa non è vincolante per il Comune che potrà motivatamente discostarsene nella formulazione del *giudizio di impatto paesistico*.

Art. 29 Valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio.

Il Documento di Piano individua in appositi elaborati grafici, analitico-descrittivi e normativo-regolamentari, i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di tutela, valorizzazione e trasformazione trattati dai piani sovraordinati (PPR, PTCP, ecc.).

A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del “Piano del Paesaggio Lombardo”, quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP e degli altri atti sovraordinati ed hanno valore prescrittivo.

Alle componenti paesistico ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, in quanto coerenti e compatibili, le disposizioni di tutela contenute nel PTCP e degli altri atti sovraordinati.

CAPO SECONDO

PIANO DELLE REGOLE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 30 Riferimenti normativi relativi al Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (P.d.R.) è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Art. 31 Finalità del Piano delle Regole

Conformemente a quanto stabilito dall'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e dalla d.g.r. n. VIII/8138 del 1 ottobre 2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 13 ottobre 2008, serie ordinaria, il Piano delle Regole (P.d.R.) si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Esso considera e disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Art. 32 Contenuti del Piano delle Regole

Conformemente a quanto stabilito dall'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole (P.d.R.):

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b); e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio*

2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Art. 33 Efficacia giuridica e durata del Piano delle Regole

Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole (P.d.R.) hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (l.r. 12/2005, art. 10, c. 5).

La rappresentazione grafica in alcune tavole del Piano delle Regole degli Ambiti di Trasformazione (AT) previsti dal Documento di Piano ha mero valore indicativo e – trattandosi di previsioni di competenza di tale documento e pertanto non conformate – non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; **le relative aree private si devono ritenere a tutti gli effetti classificate come “aree agricole”** fino all'approvazione dei rispettivi Piani Attuativi.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile (l.r. 12/2005, art. 10, c. 6).

TITOLO SECONDO NORME GENERALI

Art. 34 Modifica delle destinazioni d'uso

In conformità a quanto stabilito nell'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano delle Regole per l'area o per l'edificio.

Viene definita "principale" la destinazione d'uso qualificante, mentre vengono definite "complementari" o "accessorie" o "compatibili" le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra – nel rispetto della legge regionale citata nonché delle presenti norme tecniche – salvo quelle espressamente escluse dal presente Piano delle Regole.

Pertanto, per ogni singolo ambito del territorio comunale, il presente Piano delle Regole – dopo aver eventualmente indicato la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie e compatibili – stabilisce quali destinazioni d'uso sono espressamente escluse.

Conformemente a quanto stabilito dal citato articolo 51, le destinazioni non espressamente escluse sono sempre ammesse.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve sempre risultare sia dalle tavole di progetto allegate al titolo abilitativo, sia dagli strumenti di pianificazione attuativa.

Ogni modifica delle destinazioni d'uso di un immobile o di una sua porzione costituente *Unità funzionale (Ufn)*, se connessa alla realizzazione di opere edilizie per le quali sia richiesto titolo abilitativo, è pure soggetta a titolo abilitativo (*Permesso di Costruire* o altro titolo equipollente).

La trasformazione di *Superfici lorde non abitabili (Sna)* in *Superfici lorde abitabili (Sa)* è soggetta a titolo abilitativo.

Al fine di accertare la destinazione d'uso di un edificio esistente, si farà riferimento ai precedenti titoli abilitativi allo stesso riferibili; è a discrezione dell'Ufficio Tecnico Comunale esperire ogni altro tipo di accertamento ritenuto utile.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di parti di essi costituenti *Unità funzionale (Ufn)*, se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, e purché conformi alle previsioni del presente Piano delle Regole e alle norme in materia igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al comune. Sono fatte salve le disposizioni, in materia di limitazioni alle destinazioni d'uso dei beni culturali, dell'articolo 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» e s.m.i..

Si rimanda al Piano dei Servizi per quanto concerne l'obbligo di reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche nei casi di modifica della destinazione d'uso con e senza opere.

Art. 35 Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato

Le destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato sono quelle evidenziate con apposito simbolo grafico nella tabella riportata alla pagina seguente.

Nelle aree soggette a Piani Attuativi o "Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale" approvati, sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso espressamente consentite dal vigente "Piano attuativo" o dal vigente "Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale".

Destinazioni d'uso non consentite

DESTINAZIONI	AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO CONSOLIDATO			
	AR Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili	PAA Ambiti di pianificazione attuativa, con destinazione residenziale, in corso di attuazione.	NA Nucleo urbano di antica formazione	APS Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto
1) RESIDENZA				
1.a Abitazioni urbane				○
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura	○		○	○
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività				
1.d Abitazioni collettive				○
1.e Accessori alla residenza				
1.f Abitazioni difformi				○
2) ATTIVITA' ECONOMICHE				
2.a Attività agricole				
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo	○		○	○
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva	○		○	○
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva	○		○	○
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/orticoltura	○		○	○
2.a.5 Attività agrituristiche	○		○	○
2.a.6 Attività agricole difformi	○		○	○
2.b Attività industriali e artigianali				
2.b.1 Attività industriali	○		○	
2.b.2 Attività artigianali	○		○	
2.b.3 Depositi a cielo aperto	○		○	
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi	○		○	
2.c Attività terziarie				
2.c.1 Attività commerciali ed affini				
2.c.1.1 Esercizi di vicinato				
2.c.1.2 Medie strutture di vendita	○		○	○
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita	○		○	○
2.c.1.4 Centri commerciali	○		○	○
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni	○		○	○
2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere	≤ 300 mq di Slp		≤ 300 mq di Slp	≤ 300 mq di Slp
2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti	○		○	≤ 500 mq di Slp
2.c.1.7 Distributori di carburante	○		○	
2.c.1.8 Artigianato di servizio	salvo le attività espressamente vietate		≤ 300 mq di Slp e salvo le attività espressamente vietate	
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso	○		○	
2.c.1.10 Attività commerciali difformi	○		○	○
2.c.2 Attività direzionali				
2.c.2.1 Uffici				
2.c.2.2 Studi professionali				
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie				
2.c.2.4 Centri di ricerca	○		○	
2.c.2.5 Attività direzionali difformi	○		○	
2.c.3 Attività alberghiere				
2.c.3.1 Alberghi	○		○	○
2.c.3.2 Motels	○		○	○
2.c.3.3 Campeggi	○		○	○
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali	○		○	○
2.c.3.5 Residences/case albergo	○		○	○
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi	○		○	○
2.c.4 Servizi privati:				
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo				○
2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento				
2.c.4.3 Attrezz. sportive private a pagamento non spettacolari				
2.c.4.4 Attrezz. sportive private a pagamento spettacolari	○		○	○
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute	○		○	○
2.c.4.6 Servizi privati difformi	○		○	○
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE				
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"				
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale				
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta				
3.a.1.2 Verde pubblico				
3.a.1.3 Strutture scolastiche	○		○	○
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport	○		○	○
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali				○
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche				○
3.a.1.7 Strutture per attività culturali	○		○	○
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative	○		○	○
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.	○		○	○
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi	○		○	○
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"				
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità				
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche				
3.b.3 Impianti ecologici	○		○	○
3.b.4 Attrezzature cimiteriali	○		○	○
3.b.5 Caserme	○		○	○
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.				○

Vedi Piano attuativo vigente

NB Le destinazioni d'uso non consentite sono quelle evidenziate con seguente simbolo grafico: ○

Art. 36 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il “recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto” di edifici esistenti di cui agli articoli 63, 64 e 65 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – è ammesso nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:

a) “Ambiti dell’edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili”:

Il recupero è normalmente ammesso, purché:

- a.1) si tratti di sottotetti di edifici in uso ai piani sottostanti, e non di edifici dismessi;
- a.2) in caso di innalzamento delle falde del tetto:
 - siano mantenute le inclinazioni di falda preesistenti se tipiche del contesto,
 - oppure, se le inclinazioni preesistenti sono atipiche (come nel caso di falde a bassa pendenza con copertura in lastre di fibrocemento o metalliche), siano ricostituite pendenze non inferiori a quelle degli edifici circostanti e in ogni caso non inferiori al 35% e non superiori al 45%, in ogni caso nel rispetto dell’altezza massima Hm e dei parametri dettati dalle presenti norme circa le distanze tra i fabbricati e dai confini.E’ tuttavia in facoltà dell’Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell’efficienza energetica dell’edificio.
- a.3) l’aeroilluminazione dei locali sia conseguita esclusivamente con normali finestre nei muri perimetrali – ove possibile – oppure con lucernari in falda, tipo Velux.
La formazione di abbaini, cappuccine ed altri corpi sporgenti dalle falde del tetto può essere effettuata solo sulle falde rivolte verso gli spazi interni privati, non verso spazi pubblici, avendo cura di distribuire tali elementi nella copertura in coerenza con la sequenza dei pieni e dei vuoti della facciata.
Tutte le aperture, tanto in facciata quanto in falda, devono comunque avere, singolarmente, dimensioni e forme coerenti con quelle delle finestre esistenti nelle sottostanti facciate.
In ogni caso l’aeroilluminazione dei locali dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei criteri previsti nel vigente R.L.I.
- a.4) negli edifici realizzati o riqualificati in forza di Piano Attuativo, il recupero avvenga esclusivamente all’interno dell’ingombro esistente e dunque senza innalzamento delle falde del tetto, né in gronda né in colmo.

b) “Nucleo urbano di antica formazione”:

Fatti salvi criteri più restrittivi dettati dalle presenti norme (agli articoli che disciplinano gli interventi nel “Nucleo urbano di antica formazione”) per determinate categorie di edifici di particolare interesse, il recupero è normalmente ammesso, purché:

- b.1) si tratti di sottotetti di edifici in uso ai piani sottostanti, e non di edifici dismessi;
- b.2) sia finalizzato esclusivamente all’ampliamento di unità immobiliari residenziali esistenti ai piani sottostanti del medesimo corpo di fabbrica e dunque senza dar luogo alla formazione di unità immobiliari autonome;
- b.3) non comporti innalzamento delle falde del tetto, né in gronda né in colmo;
- b.4) l’aeroilluminazione dei locali sia conseguita esclusivamente:
 - ove possibile e ove compatibile con le caratteristiche architettoniche dell’edificio, con normali finestre nei muri perimetrali, aventi singolarmente dimensioni, forme ed eventuali elementi decorativi coerenti con quelli delle finestre esistenti ai piani sottostanti;
 - in alternativa, con lucernari in falda, tipo Velux, non visibili dagli spazi pubblici e distribuiti sulla copertura in modo ordinato e, possibilmente, in coerenza con la sequenza dei pieni e dei vuoti della facciata.Non è consentita la formazione di abbaini, cappuccine ed altri manufatti sporgenti dalle falde del tetto.

In ogni caso l'aeroilluminazione dei locali dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei criteri previsti nel vigente R.L.I.

c) Altri ambiti del territorio Comunale: il recupero non è ammesso.

Conformemente a quanto stabilito dalle presenti norme e richiamata anche la sentenza del T.A.R. Lombardia, Milano, sezione 2.a, del 26 aprile 2007, n. 1991, si ribadisce che, nel caso in cui comporti innalzamento del tetto (ove consentito), il recupero abitativo del sottotetto deve essere considerato alla stregua di un intervento di "sopralzo" (o "sopraelevazione") e come tale soggetto alle norme sulle distanze (dai confini, dai fabbricati e dalle strade) da osservare per tale tipo di interventi (vedi articolo 17 delle presenti N.d.A.).

Si ribadisce in particolare che di norma, e fatto salvo quanto disposto all'interno di ambiti di pianificazione attuativa dal comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss.mm.ii., la distanza fra edifici stabilita nelle presenti norme (indice [De – Distanza fra edifici](#)) non è suscettibile di deroghe per accordi convenzionali fra privati in quanto risponde ad esigenze pubblicistiche che sovrastano gli interessi dei singoli per soddisfare interessi generali.

La distanza dai confini di proprietà è viceversa derogabile per effetto di accordi fra privati confinanti.

Art. 37 Fattibilità geologica e sismica

A) Indagine geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T.

Come prescritto dall'art. 57, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il presente Piano delle Regole:

- ha recepito e ha verificato la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P.;
- fa propria l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, quali risultano dagli elaborati grafici a corredo dell'indagine geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T. che, allegata al P.G.T. stesso, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

La suddetta allegata indagine geologica, idrogeologica e sismica classifica il territorio comunale in "zone di fattibilità geologica", sulla base delle seguenti "classi di fattibilità geologica" (oltre che in zone contraddistinte da differenti tipologie di risposta sismica dei terreni) stabilite con d.g.r. n. 8/1566 del 22/12/2005 (*Criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12*), aggiornata con d.g.r. n. 8/7374 del 28/05/2008 (*Aggiornamento dei «Criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12» approvati con d.g.r. 22 dicembre 2005, n. 8/1566*) e ancora aggiornata con d.g.r. IX/2616 del 30/11/2011 (*Aggiornamento dei «Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12», approvati con d.g.r. 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e successivamente modificati con d.g.r. 28 maggio 2008, n. 8/7374*):

Classe 1 di fattibilità geologica – Fattibilità senza particolari limitazioni

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle *Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale*

Classe 2 di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

Classe 3 di fattibilità geologica – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Il professionista deve in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;
- se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale di riferimento (puntuale, quali caduta massi, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi, interi corsi d'acqua ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Classe 4 di fattibilità geologica – Fattibilità con gravi limitazioni

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

B) Suddivisione del territorio comunale in “Zone di fattibilità geologica”.

In esito alla menzionata indagine geologica, idrogeologica e sismica, il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti “zone di fattibilità geologica” (oltre che in zone contraddistinte da differenti tipologie di risposta sismica dei terreni), intese come porzioni di territorio con differente Classe di fattibilità geologica, graficamente individuate nella cartografia allegata all'indagine stessa, che si intende qui richiamata a formare parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole.

Zona di Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

È stata ascritta a tale zona la generalità del territorio comunale che, secondo il "Piano di Tutela delle Risorse Idriche" della Regione Lombardia, ricade in zona di protezione della falda in quanto "zona di riserva integrativa".

Zona di Classe 3a – Fattibilità con consistenti limitazioni

Sono state ascritte a tale zona aree di interesse geomorfologico, corrispondenti al tracciato di corso d'acqua estinto, leggermente ribassate rispetto alla piana circostante, caratterizzate da terreni potenzialmente cedevoli.

Zona di Classe 3b – Fattibilità con consistenti limitazioni

Sono state ascritte a tale zona le zone di rispetto dei pozzi idrici.

Zona di Classe 4a – Fattibilità con gravi limitazioni

Sono state ascritte a tale zona le zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili, destinate esclusivamente ad opere di presa ed ad infrastrutture di servizio.

Zona di Classe 4b – Fattibilità con gravi limitazioni

Sono state ascritte a tale zona le fasce di rispetto di m 10 dei corsi d'acqua, a partire dal ciglio superiore della scarpata lungo le rive e dal piede esterno degli argini, come definite dallo Studio di "Individuazione dei corsi d'acqua riguardanti il territorio comunale per la ricerca del reticolo idrico minore" adottato dal Comune.

C) Prescrizioni di fattibilità geologica.

Ogni intervento di trasformazione urbanistica, edilizia e morfologica interessante il territorio comunale è soggetto all'osservanza delle seguenti "prescrizioni di fattibilità geologica", con riferimento alla specifica "zona di fattibilità" in cui ricade fra quelle graficamente individuate nella cartografia allegata alla più volte menzionata indagine geologica, idrogeologica e sismica, che si intende qui richiamata a formare parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole.

Prescrizioni relative alla zona di Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Nessuna specifica controindicazione di carattere geologico tecnico alla urbanizzazione, salvo il rispetto delle disposizioni del D. Min. Infrastrutture 14/01/2008.

Per la realizzazione e/o l'ampliamento di insediamenti produttivi e zootecnici, nonché per lo spandimento sui terreni di reflui zootecnici e/o fanghi di depurazione, è necessario tenere conto delle condizioni locali di vulnerabilità della falda superficiale, attraverso specifici studi di carattere idrogeologico.

Prescrizioni relative alla zona di Classe 3a – Fattibilità con consistenti limitazioni

La realizzazione degli interventi ammissibili è subordinata all'esecuzione di indagini, da effettuarsi preliminarmente, di carattere geotecnico e geologico con particolare attenzione al rilevamento geomorfologico di dettaglio che dovrà essere esteso anche all'esterno dell'area di intervento.

Prescrizioni relative alla zona di Classe 3b – Fattibilità con consistenti limitazioni

Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche delle acque d'uso potabile, il D. Lgs. 152/2006 art. 94 istituisce nella zona di rispetto al pozzo divieti e prescrizioni.

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

La Regione Lombardia, con D.g.r. del 10/04/2003 n.7/12693, ha disciplinato le seguenti strutture o attività: a) fognature, b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

- a) Realizzazione di fognature.

I nuovi tratti di fognatura nelle zone di rispetto devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattamento. In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nelle zone di captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) sono richieste le verifiche di collaudo. I progetti e le realizzazioni delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

b) Realizzazione di opere infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione.

Nelle zone di rispetto:

- Per la progettazione e costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- Le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone inoltre non è consentito:

- La realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (art. 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

c) Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio.

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito indicate.

Le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate.

Lungo tali strutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

E' vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie e ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni). E' opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

d) Pratiche agricole.

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

E' vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della L.R. 37/93. Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto (art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della L.R. 37/93)

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato. Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

Prescrizioni relative alla zona di Classe 4a – Fattibilità con gravi limitazioni

Devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche e devono avere un'estensione di almeno 10 metri (D. Lgs. 152/2006, art. 94).

Prescrizioni relative alla zona di Classe 4b – Fattibilità con gravi limitazioni

In corrispondenza delle aree urbanizzate l'ampiezza della fascia di rispetto del reticolo idrico è riducibile a 4 metri, previa richiesta da presentare al Consorzio Irriguo competente. All'interno delle fasce di rispetto si potranno eseguire solo opere previste dal regolamento inserito nello Studio citato.

D) Suddivisione del territorio comunale in “Zone di fattibilità sismica”.

La già menzionata indagine geologica, idrogeologica e sismica classifica l'intero territorio comunale, come si desume dalla relativa cartografia allegata, in un'unica tipologia di risposta sismica dei terreni denominata con la dicitura seguente:

Z4a – Scenario di pericolosità sismica che impone approfondimenti di 2° ed eventualmente 3° livello per edifici strategici rilevanti (d.d.u.o. n. 19904/03).

E) Prescrizioni di fattibilità sismica.

Al menzionato scenario “Z4a – Scenario di pericolosità sismica che impone approfondimenti di 2° ed eventualmente 3° livello per edifici strategici rilevanti (d.d.u.o. n. 19904/03)” si applica la norma seguente:

In caso di realizzazione di edifici strategici e rilevanti (individuati dal d.d.u.o. della Regione Lombardia n. 19904 del 21 novembre 2003) preliminarmente alla fase progettuale sono obbligatori approfondimenti di 2° ed eventualmente 3° livello della componente sismica, facendo riferimento a quanto stabilito per lo scenario di pericolosità sismica “Z4a”.

Norma di prevalenza.

Al solo scopo di garantirne il coordinamento col P.G.T. e di garantirne l'applicazione, il presente articolo richiama sommariamente i contenuti dello studio specialistico costituente la “Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.” di cui all'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, riportandone integralmente le prescrizioni di fattibilità geologica e di fattibilità sismica.

Resta fermo il fatto che – come stabilito dalle norme vigenti – la richiamata “Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.” forma parte integrante e sostanziale del P.G.T. e che, di conseguenza, in caso di contrasto fra i contenuti della stessa e i contenuti del presente articolo, prevalgono i primi.

TITOLO TERZO

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 38 Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua attraverso:

- a) *Piani* (urbanistici) *Attuativi* di iniziativa pubblica;

- b) **Piani** (urbanistici) **Attuativi** di iniziativa privata.
Le previsioni di entrambi gli strumenti urbanistici di cui al presente punto b) e di cui al precedente punto a), una volta approvati gli stessi e stipulate – ove del caso – le relative convenzioni, verranno attuate mediante **Permesso di Costruire** (o altro titolo abilitativo equipollente, laddove consentito dalle disposizioni vigenti).
- c) **Interventi edilizi diretti** soggetti a semplice **Permesso di Costruire** (o **altro titolo equipollente**) non preceduti da pianificazione attuativa.

La preventiva pianificazione attuativa è obbligatoria nei seguenti casi (oltre che per l'attuazione delle trasformazioni relative agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, per i quali si rinvia a quest'ultimo):

- a) per eventuali ambiti appositamente perimetrati nelle tavole del Piano delle Regole;
- b) per gli interventi classificabili nella categoria di intervento "**ristrutturazione urbanistica**" ricadenti in qualunque ambito del territorio comunale. Non vengono a tal fine considerati interventi di "**ristrutturazione urbanistica**" – fatti salvi i casi per i quali l'obbligo di pianificazione attuativa sia stato espressamente stabilito dal P.d.R. nel modo indicato al precedente punto a) oppure nelle presenti norme – gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione (anche con sagoma e/o posizione differenti) non comportanti modifiche ai contorni del lotto. Detti interventi possono pertanto essere effettuati mediante **Intervento edilizio diretto** (fatto salvo l'obbligo di convenzionamento di cui alla lettera c) del comma successivo qualora ricadenti nel "**Nucleo urbano di antica formazione**");
- c) per gli interventi comportanti l'insediamento di attività di commercio al dettaglio eccedenti la dimensione degli "esercizi di vicinato".

Ove ricorra una delle seguenti fattispecie, gli **Interventi edilizi diretti** sono subordinati alla stipula di apposita **convenzione urbanistica**:

- a) **nei casi espressamente indicati** con apposita simbologia grafica **nelle tavole del Piano delle Regole**;
- b) qualora si tratti di **interventi di "nuova costruzione"** (ivi compresi gli ampliamenti) allorché **ricadenti nel "Nucleo urbano di antica formazione"**, qualora espressamente ammessi, fatti salvi quelli finalizzati alla realizzazione di autorimesse (ove espressamente ammessi);
- c) qualora si tratti di **interventi di demolizione e ricostruzione** (anche attuata in forza di titolo abilitativo per "**ristrutturazione edilizia**") allorché **ricadenti nel "Nucleo urbano di antica formazione"**, qualora ammessi;
- d) qualora siano relativi a **nuova costruzione interessante** anche solo parzialmente **un'area pari o superiore a 2.500 mq**, in qualunque ambito ubicata;
- e) qualora comportino **mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti** (o di parti di edifici, purché costituenti **Unità funzionale Ufn**), connessi all'effettuazione di opere edilizie (con esclusione di quelle di sola manutenzione ordinaria), **a favore di destinazioni d'uso diverse dalla residenza**;
- f) qualora, con effettuazione di opere edilizie (escluse quelle di sola manutenzione ordinaria), comportino il **riutilizzo a favore di destinazioni d'uso diverse dalla residenza di edifici esistenti dismessi**;
- g) qualora comportino il **riuso o la ristrutturazione o la nuova costruzione o l'ampliamento** (incluso il sopralzo) **di strutture destinate ad attività produttive secondarie** (industria e artigianato produttivo) **suscettibili** – a giudizio esclusivo dell'Amministrazione Comunale – **di comportare disagi e molestie**, in particolare a causa di rumori o del traffico generato, o suscettibili di causare inquinamento ambientale;
- h) qualora comportino il **riuso o la ristrutturazione o la nuova costruzione o l'ampliamento** (incluso il sopralzo) **di strutture destinate ad attività terziarie**, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di intrattenimento e svago, ricettive, direzionali, **suscettibili** – a giudizio esclusivo dell'Amministrazione Comunale – **di comportare disagi e molestie**, in particolare a causa di rumori (anche in relazione agli orari di svolgimento delle attività) o del traffico generato;
- i) qualora si renda necessario – a giudizio dell'autorità comunale – **l'adeguamento degli spazi pubblici**;
- l) qualora si tratti di interventi comportanti la **suddivisione in lotti di complessi industriali**, per assicurare adeguate condizioni di viabilità, di sosta e di mitigazione ambientale;
- m) qualora l'**obbligo della convenzione** sia **espressamente e specificamente stabilito** dalle presenti norme per qualsiasi altra ragione.

La suddetta **convenzione urbanistica** disciplina l'intervento nella sua totalità, prevedendo in particolare:

- le specifiche destinazioni d'uso consentite e quelle non consentite;
- gli orari di svolgimento delle attività previste;
- le misure da adottare per eliminare o ridurre eventuali disagi causati dall'attività prevista;
- l'impegno alla cessione o all'asservimento dei necessari spazi pubblici;
- l'impegno alla realizzazione delle necessarie attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- la corresponsione dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuti;
- i termini entro i quali dovranno essere assolti gli obblighi assunti;

- idonee garanzie finanziarie in relazione ai medesimi obblighi;
- quant'altro eventualmente necessario.

Il Piano delle Regole, in presenza dei necessari presupposti, può realizzarsi altresì mediante:

- i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, e di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, purché conformi alle previsioni del Documento di Piano;
- i Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- eventuali altri particolari Piani Attuativi e/o atti di pianificazione/programmazione negoziata, diversi da quelli di cui sopra, previsti da specifiche normative;
- progetti, conformi alle normative vigenti in materia, che prevedano il coinvolgimento di risorse e capitali privati (in particolare interventi in Project Financing).

Per il commercio si rinvia alla specifica normativa contenuta nelle presenti norme di attuazione.

Per gli immobili per i quali il Piano delle Regole eventualmente prescrive, nelle tavole o nelle presenti norme, l'obbligo del preventivo piano urbanistico attuativo (PA), in assenza del medesimo potranno essere assentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo volti unicamente alla conservazione ed al mantenimento degli edifici esistenti e delle relative destinazioni in atto.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato dalla documentazione che dimostri la non necessità della bonifica dell'area (preliminare all'intervento) o del piano di bonifica del sito.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il Piano delle Regole si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- il "Piano Urbano del Traffico e della Mobilità", redatto o da redigere ai sensi del d.lgs. 285/92;
- la "Classificazione Acustica del territorio comunale", redatta o da redigere ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001 nonché della d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- la "*Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.*" in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la "*Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale*", ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- la "*Valutazione Ambientale Strategica*" (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- il "*Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo*" (PUGSS) di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).
- lo "*Studio paesistico*";
- lo "*Studio agronomico*".

Art. 39 Piani Attuativi

I piani urbanistici attuativi mediante i quali vengono attuate le previsioni del Piano delle Regole sono quelli previsti dalle norme vigenti, ed in particolare:

- Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150.
E' predisposto, di norma, di iniziativa privata, salvo il caso della compilazione d'ufficio ai sensi del comma 11 del citato art. 28);
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;

- e) Piano di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 05.08.1978, n. 457.
Può essere predisposto sia di iniziativa pubblica che privata (art. 30 della legge citata).

Le tavole del Piano delle Regole possono indicare con la generica sigla "PA" l'obbligo di approvazione di un Piano Attuativo, intendendosi per tale uno dei Piani sopra elencati, fermo restando che il Piano Attuativo a cui fare ricorso per gli ambiti relativi a comparti edificati (generalmente con l'obiettivo della riqualificazione edilizia e/o urbanistica dell'edificato esistente) sarà il Piano di Recupero, se di iniziativa privata, oppure il Piano Particolareggiato, se di iniziativa pubblica.

Gli strumenti e le procedure della pianificazione attuativa come pure il contenuto dei singoli Piani Attuativi sono disciplinati dalle vigenti leggi nazionali e regionali nonché dalla deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984, n. III/37689, modificata con deliberazione G.R. in data 10 aprile 1984, n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24 luglio 1987, n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03 maggio 1989 n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione G.R. in data 25 luglio 1997, n. VI/30267.

Ciascun Piano Attuativo deve disciplinare l'uso di tutte le aree comprese nel relativo ambito, come perimetrato nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole: non è pertanto ammesso frazionare l'originario ambito o approvare un Piano Attuativo riferito ad una sola parte del medesimo.

E' viceversa ammessa l'approvazione di Piani Attuativi comprendenti due o più ambiti di pianificazione attuativa, ferme restando le prescrizioni impartite dal Piano delle Regole per ciascun ambito.

Come stabilito dal quarto comma dell'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii., per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (*Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti*). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di cichessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

Ciascun Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere corredato di proprie Norme di attuazione, che ne costituiranno parte integrante ed essenziale.

Ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato da "previsioni planovolumetriche di dettaglio", aventi valore prescrittivo e vincolante, dalle quali risultino esattamente definiti:

- la tipologia di ciascun edificio;
- la sagoma di ingombro di ciascun edificio;
- le masse e le altezze di ciascun edificio e il rapporto di tali masse e altezze col contesto;
- le distanze minime da osservare dai confini di proprietà;
- le distanze minime da osservare fra gli edifici; come previsto al comma 1-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'indice "De - Distanza fra edifici" è derogabile all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza urbanistica), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- l'orientamento degli edifici, il reciproco ombreggiamento nelle diverse stagioni, le misure atte a favorire il "guadagno solare passivo" nella stagione fredda, le misure atte a garantire la protezione dal surriscaldamento dei locali per irraggiamento solare ("effetto serra") nella stagione calda;
- il rapporto tipologico e morfologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- la destinazione di ciascun edificio;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle facciate e delle coperture di ciascun edificio;
- le principali caratteristiche costruttive e materiche delle pavimentazioni relative a spazi pubblici (strade e parcheggi): ove possibile, i progetti di tali opere concernenti la mobilità dovranno prevedere l'utilizzo di materiali costruttivi di recupero, l'utilizzo di asfalti fotocatalitici e l'impiego di tecniche costruttive fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole spartitraffico), favorendo invece l'utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti;

- l’indicazione e quantificazione delle superfici esterne di pertinenza da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.

Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza (sia negli interventi di nuova edificazione, sia negli interventi di riqualificazione dell’edificato esistente) le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il “prato armato”.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell’ASL o dell’ARPA.

La norma di cui al presente punto si applica anche per i Piani Attuativi per i quali il Documento di Piano eventualmente non prescrive l’obbligo delle “previsioni planovolumetriche di dettaglio”;

- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni.

Ogni previsione, in fase di attuazione, di modificazioni rispetto alle suddette “*previsioni planivolumetriche di dettaglio*” sarà considerata “*alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo*” ai sensi e per gli effetti del dodicesimo comma dell’articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), e comporterà pertanto la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo. E’ tuttavia consentito che le Norme di attuazione del Piano Attuativo (vedi comma precedente) stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica, il Piano Attuativo è sempre accompagnato da dichiarazione di tecnico abilitato (competente in materia ed iscritto al relativo albo professionale) che asseveri la non necessità della bonifica dell’area (preliminare all’intervento) o del piano di bonifica del sito.

Art. 40 Efficacia dei Piani Attuativi approvati.

A) Recepimento dei Piani Attuativi approvati prima dell’adozione del P.d.R.

Il presente Piano delle Regole recepisce i Piani Attuativi (e i Programmi Integrati di Intervento), tanto di iniziativa pubblica che privata, *approvati* prima della sua adozione, facendone salve le relative previsioni, che – salvo diverse e più specifiche norme stabilite nella disciplina dei singoli ambiti – verranno portate a termine applicando gli indici e parametri urbanistico–edilizi previsti da ciascun Piano Attuativo (o P.I.I.) o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest’ultimo.

B) Validità della convenzione dei Piani Attuativi.

La convenzione che accompagna i Piani Attuativi di iniziativa privata di cui all’articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (*Legge urbanistica*) – come modificato dall’articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (*Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150*) – e di cui all’articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) conserva efficacia per il periodo nella stessa stabilito nel rispetto delle norme vigenti o, in mancanza, per il periodo stabilito da queste ultime. Lo stesso vale per i Programmi Integrati di Intervento.

Al cessare dell’efficacia della convenzione, l’attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal P.I.I.) – qualora non completata – potrà essere portata a termine solo previo rinnovo della convenzione, che, a scelta dell’Amministrazione Comunale, potrà comportare la conferma delle originarie previsioni urbanistiche del Piano Attuativo (o del P.I.I.) oppure la loro ridefinizione.

Nel solo caso che, al cessare di tale efficacia, risultino completamente assolti gli obblighi ed oneri posti dalla convenzione a carico degli aventi titolo – sia in ordine alla cessione (o monetizzazione sostitutiva) delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, sia in ordine alla realizzazione delle relative opere, e con la sola esclusione degli importi da corrispondere all’atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi –, l’edificazione privata, qualora non conclusa, potrà essere portata a compimento senza necessità di rinnovo della convenzione, mediante *Interventi edilizi diretti*.

Qualora si verifichi l’ipotesi di cui al comma precedente, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire (o della presentazione e accettazione di altri titoli abilitativi equipollenti), verranno applicati gli indici e parametri urbanistico–edilizi previsti dal Piano Attuativo (o dal P.I.I.) o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest’ultimo; nel caso che – sulla base degli accertamenti effettuati dall’Ufficio Tecnico Comunale – le opere

di urbanizzazione precedentemente realizzate risultino in cattivo stato di conservazione e se ne renda pertanto necessario il rifacimento o la manutenzione, il rilascio dei Permessi di Costruire (o la presentazione e accettazione di altri titoli abilitativi equipollenti) per il completamento dell'edificazione privata sarà subordinato alla preventiva presentazione di atto d'obbligo – debitamente registrato e trascritto – mediante il quale i proprietari interessati si impegnano, con la costituzione di idonee garanzie finanziarie, ad effettuare entro un termine stabilito i necessari interventi di rifacimento o di manutenzione delle opere realizzate e deteriorate.

Una volta conclusa l'attuazione del Piano Attuativo (o del P.I.I.), ogni intervento edificatorio (tanto di modifica di edifici e manufatti esistenti quanto di nuova costruzione) su immobili inclusi entro il perimetro dell'area relativa sarà soggetto alla disciplina specifica dell'ambito entro il quale il Piano delle Regole abbia incluso l'area stessa, ferme restando le specifiche prescrizioni – contenute nel presente Piano delle Regole – volte ad assicurare la conservazione della originaria impostazione unitaria ed omogenea dell'intervento oggetto del Piano Attuativo (o del P.I.I.).

Art. 41 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno degli ambiti di Piano Attuativo.

Si rinvia a quanto stabilito e precisato nelle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

Art. 42 Perequazione urbanistica nei Piani Attuativi

All'interno di ciascun ambito di pianificazione attuativa si applica la *Perequazione urbanistica* di comparto come definita nell'apposito articolo del Documento di Piano.

Art. 43 Esame dell'impatto paesistico dei progetti in ambiti dell'edificato consolidato.

I progetti relativi ad opere che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al Capo Primo, Titolo Quarto, delle presenti norme, dall' *esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

TITOLO QUARTO

DISCIPLINA DEGLI AMBITI DELL'EDIFICATO CONSOLIDATO E DEGLI AMBITI IN CORSO DI TRASFORMAZIONE IN FORZA DI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTI

Art. 44 Ambiti dell'edificato consolidato

Le tavole del Piano delle Regole intitolate "*Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano consolidato. Il capoluogo*" e "*Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano consolidato. Le frazioni Madonnina e Cologno*" individuano gli ambiti del tessuto urbano consolidato, e precisamente:

- AR : Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
- PAA : Ambiti di pianificazione attuativa, con destinazione residenziale, in corso di attuazione
- NA : Nucleo urbano di antica formazione
- APS : Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto
- AP : Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Cimitero

Negli articoli seguenti é dettata la disciplina specifica per ciascuno dei sopra elencati ambiti.

Art. 45 AR – Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili

45.01 – Descrizione

Sono così denominate la parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili.

45.02 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Non sono consentite le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella allegata all'articolo intitolato "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato".

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

45.03 – Modalità di intervento

Di regola: *interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo ove (eventualmente) espressamente indicato nelle planimetrie del Piano delle Regole nonché nei casi indicati al [secondo comma del precedente articolo 38](#).

45.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli *Interventi edilizi diretti*, convenzionati o meno, non ricadenti in ambito di Piano Attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole, sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- If : 1,0 mc/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- Rc : 0,40 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- Ip : 0,30 mq/mq o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt " " " compreso fra mt 7,00 e mt 15,00;
10,00 mt " " " superiore a mt 15,00.

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

É in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

De : pari ad H, con minimo di 10,00 mt o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.

In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hm : - 9,00 mt con massimo di due piani abitabili oltre ad un piano destinato a locali di servizio ed avente caratteristiche di altezza interna tali da precluderne l'abitabilità,
- pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con esclusione della *Ristrutturazione urbanistica*.

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato.

Stn : vedi Piano dei Servizi all'articolo intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T. "

Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno di eventuali ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole.

Gli *Interventi edilizi diretti* eventualmente ricadenti in ambito di Piano Attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole restano soggetti agli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti dal Piano Attuativo stesso o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo, e fermo restando quanto stabilito dal [precedente articolo 40](#) "Efficacia dei Piani Attuativi approvati" in ordine all'efficacia del Piano Attuativo una volta scaduta la convenzione.

In costanza dell'efficacia della convenzione del Piano Attuativo è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su richiesta dei proprietari interessati, procedere a varianti del Piano Attuativo e della relativa convenzione, con la procedura di approvazione di cui all'art. 14 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., facendo luogo all'applicazione degli indici e parametri [di cui al paragrafo 45.04](#) del presente articolo.

Dopo l'avvenuta cessazione dell'efficacia della convenzione del Piano Attuativo, l'attuazione del Piano Attuativo potrà essere portata a compimento in uno dei seguenti modi:

- a) ove ricorra l'ipotesi di cui al [terzo comma del precedente articolo 40](#), con una delle seguenti modalità (la cui scelta rientra nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale, sulla base di motivazioni tecnico-urbanistiche e paesistiche):
 - a.1) o limitandosi al rinnovo (obbligatorio) della convenzione del Piano Attuativo ma riconfermando le previsioni urbanistiche del medesimo, la cui attuazione resta pertanto soggetta agli indici e parametri urbanistico-edilizi dallo stesso previsti o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo;
 - a.2) oppure accompagnando il rinnovo (obbligatorio) della convenzione con la revisione (variante) del Piano Attuativo, con la procedura di cui all'art. 14 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., facendo luogo all'applicazione degli indici e parametri [di cui al paragrafo 45.04](#) del presente articolo;
- b) ove ricorra l'ipotesi di cui al [quarto comma del precedente articolo 40](#) con una delle seguenti modalità:

- b.1) o portando a compimento le previsioni del Piano Attuativo senza rinnovo della convenzione, con le modalità di cui al [quinto comma del predetto articolo 40](#);
- b.2) o procedendo al rinnovo della convenzione. In tal caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su richiesta dei proprietari interessati e sulla base di motivazioni tecnico-urbanistiche e paesistiche, accompagnare il rinnovo della convenzione con la revisione (variante) del Piano Attuativo, con la procedura di cui all'art. 14 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., facendo luogo all'applicazione degli indici e parametri [di cui al paragrafo 45.04](#) del presente articolo.

45.05 – Efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione (compresi sopralzi e ampliamenti) e di riqualificazione di edifici esistenti allorché tenuti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono soggetti all'**obbligo di riduzione del 20% del "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale"** determinato – in applicazione delle vigenti norme nazionali² e regionali³ – in funzione della Zona climatica di appartenenza⁴, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)⁵.

45.06 – Incentivazione urbanistica

In questi ambiti è possibile l'applicazione dell' "*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*" di cui al paragrafo A) dell'[articolo del Documento di Piano intitolato "Incentivazione urbanistica"](#), che si intende qui richiamato, secondo criteri e modalità applicative nello stesso precisate.

45.07 – Norme particolari

In questo ambito le coperture degli edifici devono essere a falde, con pendenze non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

E' in ogni caso ammessa la costruzione, "una tantum" e previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, di opere accessorie per i giardini (depositi attrezzi e simili) fino ad un massimo di 10 mq di Superficie lorda non abitabile (Snr), con altezza massima di m 2,20 misurata dal piano del terreno naturale e fino all'intradosso della copertura (nel punto più alto); tali opere accessorie non concorrono al computo della *Superficie coperta* (Sc) né della *Superficie lorda non abitabile* (Snr). Gli stessi sono soggetti al rispetto della *Distanza dal ciglio stradale* (Ss), mentre non sono soggetti al rispetto della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) a condizione che nessun lato posto in adiacenza con altre proprietà sia più lungo di mt 5,00.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA. Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Con riferimento all'ultimo comma dell'articolo 86 "*Efficacia dei Piani Attuativi approvati*" (comma riguardante i Piani Attuativi la cui attuazione sia stata ultimata), resta stabilito che ogni intervento ricadente all'interno del relativo perimetro, riguardante edifici esistenti o loro pertinenze o lotti liberi, sia di riqualificazione di edifici e manufatti esistenti sia di nuova costruzione, dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio

² Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*)
Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*).

³ "*Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia*" approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006*), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (*Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici*), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (*Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007*) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (*Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*).

⁴ Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

⁵ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l'originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo e col contesto determinatosi in conseguenza della stessa.

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Ogni intervento, effettuato sia in forza di Permesso di Costruire (convenzionato o meno) sia in forza di Denuncia di Inizio Attività, dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.
Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di riqualificazione di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al “Nucleo urbano di antica formazione” – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.
Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).
- 2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dall'Amministrazione Provinciale.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Art. 46 PAA – Ambiti di pianificazione attuativa, con destinazione residenziale, in corso di attuazione.

46.01 – Descrizione

Sono così denominate le due porzioni del territorio comunale rispettivamente ricadenti nell'ambito:

- del Programma Integrato di Intervento sito in Vicolo Giberta/Via Filippo Meda/Via Malpensata, denominato “P.I.I. Aramis Tre s.r.l. e Gilda s.r.l.”, approvato e convenzionato ed in corso di attuazione;
- del Piano Attuativo sito in Via Carducci/Via della Pace, denominato “PA 3”, approvato e da convenzionare.

46.02 – Destinazioni d'uso

Quelle espressamente consentite dal rispettivo strumento di pianificazione/Programmazione o, in mancanza, quelle espressamente consentite dal P.R.G. vigente all'atto dell'approvazione.

46.03 – Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti, in conformità alle previsioni del relativo *Piano Attuativo* o *Programma Integrato di Intervento*.

46.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli *Interventi edilizi diretti* restano soggetti agli indici e parametri urbanistico–edilizi previsti dal relativo *Piano Attuativo* o *Programma Integrato di Intervento* oppure, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo, e fermo restando quanto stabilito dal [precedente articolo 40](#) “*Efficacia dei Piani Attuativi approvati*” in ordine all'efficacia del Piano Attuativo una volta scaduta la convenzione.

46.05 – Efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione (compresi sopralzi e ampliamenti) e di riqualificazione di edifici esistenti allorché tenuti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono soggetti all'**obbligo di riduzione del 20% del “Fabbisogno annuo di energia primaria per la**

climatizzazione invernale” determinato – in applicazione delle vigenti norme nazionali⁶ e regionali⁷ – in funzione della Zona climatica di appartenenza⁸, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell’edificio (S/V)⁹.

46.06 – Incentivazione urbanistica

In questi ambiti è possibile l’applicazione dell’ *“Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell’intervento”* – in ogni caso non superiore al 15% – di cui al paragrafo A) dell’[articolo del Documento di Piano intitolato “Incentivazione urbanistica”](#), che si intende qui richiamato, secondo criteri e modalità applicative nello stesso precisate.

L’applicazione della suddetta incentivazione dovrà tuttavia essere preceduta – in quanto incrementativa della consistenza dell’edificazione in progetto – dall’approvazione di variante del relativo *Piano Attuativo* o *Programma Integrato di Intervento*, allo scopo di adeguare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale (standard urbanistici) e di garantire la necessaria unitarietà ed organicità dell’intervento nonché i correlati esiti paesistico-ambientali.

46.07 – Norme particolari

Con riferimento all’[ultimo comma dell’articolo 40 “Efficacia dei Piani Attuativi approvati”](#), comma riguardante i Piani Attuativi la cui attuazione sia stata ultimata, resta stabilito che ogni intervento ricadente all’interno del relativo perimetro dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l’originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo e col contesto determinatosi in conseguenza della stessa.

Art. 47 NA – Nucleo urbano di antica formazione

47.01 – Descrizione.

E’ così definita la porzione di territorio costituita da un agglomerato di antica formazione nel quale – anche dopo le estese modificazioni apportate, in qualche caso inappropriate – permangono diffusi caratteri storici, artistici o di pregio ambientale.

Il “Nucleo urbano di antica formazione” è stato individuato e perimetrato tenendo principalmente conto della *cartografia di prima levata* dell’Istituto Geografico Militare Italiano nonché delle cartografie dei catasti storici, avuto riguardo all’effettivo stato attuale dei luoghi e degli immobili e comprendendovi, in alcuni casi, anche aree libere da edificazione poste in stretta connessione col predetto agglomerato, che possono pertanto considerarsi parte integrante del medesimo.

Ricadono entro il perimetro del “Nucleo urbano di antica formazione” i seguenti immobili annoverati fra le “attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”, che si intendono in ogni caso assoggettati, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, alla disciplina dettata nel presente articolo (e fatte salve in ogni caso le disposizioni – se ed in quanto applicabili – di cui al d.lgs 22.1.2004, n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*»):

- a. la ex Residenza Municipale di Piazza Roma, di proprietà del Comune;

⁶ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia*)
Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell’edilizia*).

⁷ “*Disposizioni inerenti all’efficienza energetica in edilizia*” approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006*), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (*Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici*), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (*Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007*) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (*Determinazioni in merito alle disposizioni per l’efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*).

⁸ Così come individuata dall’articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

⁹ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l’ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

- b. la Chiesa Parrocchiale di San Martino Vescovo, di proprietà della Parrocchia di San Martino Vescovo (Diocesi di Lodi, Vicariato di Paullo), oggetto della scheda SIRBeC LO240-00001;
- c. l'oratorio parrocchiale, di proprietà della Parrocchia di San Martino Vescovo;
- d. la casa parrocchiale, di proprietà della Parrocchia di San Martino Vescovo;
- e. la scuola dell'infanzia San Martino Vescovo, di proprietà della Parrocchia di San Martino Vescovo;
- f. il palazzo Sempreri - Del Poggio, con ampio giardino, localmente noto con la denominazione "Il Giardinon", di proprietà privata.

I primi due fra gli immobili sopra elencati (lettere a, b) devono considerarsi vincolati, poiché presentano interesse storico e artistico e appartengono rispettivamente al Comune e alla Parrocchia, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*».

I successivi tre fra gli immobili sopra elencati (lettere c, d, e) – di minore interesse artistico o storico – potrebbero ricadere sotto il vincolo predetto in quanto di proprietà della Parrocchia, salvo che la loro costruzione non risalga ad oltre cinquanta anni, nel qual caso, ai sensi del comma 5 del citato articolo 10, non sono soggetti alle norme del comma 1.

Per l'ultimo degli immobili sopra elencati (lettera f), l'interesse storico e artistico è accertato e dichiarato dal presente Piano delle Regole.

Entro il perimetro del "Nucleo urbano di antica formazione" non risultano immobili di proprietà privata per i quali sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13 del citato d.lgs 42/2004 e che pertanto si debbano considerare vincolati come "beni culturali" ai sensi del comma 3, lettera a) del più volte citato articolo 10.

Gli immobili di cui al comma 4 del presente [paragrafo 47.01](#) sono soggetti, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, oltre che alla disciplina dettata nel presente articolo, anche alle norme del d.lgs. 42/2004.

47.02 – Zone di recupero.

Considerate le condizioni di degrado riscontrabili e considerata altresì la complessità e la dimensione di molti degli impianti edilizi nei quali sono prevedibili interventi di recupero, il nucleo urbano di antica formazione, come delimitato sulle tavole del Piano delle Regole, viene interamente definito "Zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978 n. 457 «*Norme per l'edilizia residenziale*».

Conformemente a quanto stabilito dal citato art. 27 della legge 457/1978, il Comune potrà pertanto individuare – anche su proposta dei proprietari interessati – gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione ed approvazione del Piano di Recupero di cui all'articolo 28 della stessa legge (fermi restando i casi in cui il preventivo Piano di Recupero si rende obbligatorio per effetto delle disposizioni del comma 2 dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" delle presenti norme).

47.03 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale nel nucleo urbano di antica formazione è la residenza.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Non sono consentite le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato".

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

47.04 – Modalità di intervento

Di regola: *interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi seguenti:

- nei casi espressamente indicati con apposita simbologia grafica nelle tavole del Piano delle Regole;
- ove il preventivo Piano di Recupero si renda obbligatorio per effetto delle disposizioni del comma 2 dell'articolo "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*" delle presenti norme;
- nel caso previsto al [paragrafo 47.02, comma 2](#) del presente articolo.

47.05 – Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori

A) Criteri generali

Nella progettazione, approvazione ed effettuazione degli interventi nel "Nucleo urbano di antica formazione" dovranno innanzitutto essere tenute nella debita considerazione le indicazioni contenute nei seguenti elaborati grafici di analisi del Piano delle Regole:

PR/a.04	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: le trasformazioni subite</i>	1 : 1.000
PR/a.05	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici</i>	1 : 1.000

Inoltre, ed in particolare, il seguente elaborato grafico del Piano delle Regole stabilisce, per ciascun edificio, **la categoria d'intervento ammessa** fra quelle elencate all'[articolo 13](#) delle presenti norme di attuazione:

PR/p.09	<i>Disciplina degli interventi nel nucleo urbano di antica formazione</i>	1 : 1.000
---------	---	-----------

Si precisa che, salvo differenti specifiche prescrizioni del P.G.T., la categoria di intervento indicata su detto elaborato per ciascun edificio ammette anche l'effettuazione di interventi appartenenti a categorie comportanti un minor grado di radicalità dell'intervento (ad esempio: la *ristrutturazione edilizia* ammette anche la *manutenzione straordinaria*, il *restauro* e il *risanamento conservativo*).

Inoltre, in generale, gli interventi nel "Nucleo urbano di antica formazione" dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

a) interventi comportanti la conservazione/riqualificazione dell'edificio esistente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:

- a) gli interventi dovranno prevedere l'impiego di elementi architettonici, particolari costruttivi e decorativi, materiali, forme, colori e finiture corrispondenti alle caratteristiche originarie dell'edificio o – in mancanza di adeguata documentazione al riguardo – a quelli della tradizione costruttiva locale all'epoca di costruzione dell'edificio (desumibili dall'esame di edifici coevi);
- b) eventuali aggiunte e sovrastrutture di epoca recente dovranno – ove possibile – essere eliminate o adeguate a quanto stabilito al punto precedente;

b) interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione (qualora ammessi):

gli interventi di ristrutturazione urbanistica (in ogni caso subordinati a Piano Attuativo ai sensi del comma 2 dell'articolo delle presenti norme intitolato "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*") e di nuova costruzione (in ogni caso subordinati a *Convenzione urbanistica* ai sensi del comma 3 dello stesso articolo) dovranno essere realizzati secondo tipologie e morfologie e con l'impiego di elementi architettonici, particolari costruttivi e decorativi, materiali, forme, colori e finiture tali da garantirne – ad esclusivo giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio – l'organico inserimento nel contesto del "Nucleo urbano di antica formazione".

B) Criteri e procedimenti specifici

- a) In **tutti gli interventi** valgono, oltre a quanto previsto in modo più specifico nei successivi paragrafi del presente articolo, le seguenti prescrizioni generali.

In considerazione della persistenza, nell'attuale morfologia urbana, di configurazioni edilizie, stilistiche e decorative che richiamano elementi della struttura storica del paese, **i progetti** riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici del P.G.T. **devono rilevare gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico**, compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza. Tale rilievo deve essere opportunamente documentato (con fotografie e rappresentazioni grafiche estese anche al contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo all'intervento.

É in ogni caso fatto obbligo di **conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio** (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorativi, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso deve **indicare**, con rigore tecnico-scientifico, **le tecniche di restauro** che si intendono adottare **per la conservazione** di tali elementi.

E' generalmente prescritto, anche nel caso di demolizione e ricostruzione (ove ammessa), **l'uso di materiali tradizionali**, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. É comunque **vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi a superficie lucida, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri**, come:

- l'alluminio anodizzato,
- la lamiera di ferro non verniciata,
- l'acciaio inox,
- le lastre ondulate o piane, in plastica o in lamina metallica, per coperture o chiusure perimetrali,
- le lastre da rivestimento, o altri manufatti esterni, di pietra lucida,
- le piastrelle, o tessere da rivestimento, in ceramica smaltata, a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio,
- i vetri specchianti,
- le vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di tono piatto e uniforme e non granigliate. Gli eventuali intonaci granigliati devono essere stesi in modo che la superficie sia somigliante a quella dell'intonaco di malta a base cementizia,
- l'uso di vernici pellicolanti e/o lucide per la protezione dei manufatti esterni in legno (finestre, porte, balconi, travi in vista, ecc.),
- l'uso di vernici a smalto lucide per la protezione degli elementi e manufatti metallici.

Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si raccomanda **l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente** e solo in caso di dimostrata impossibilità l'adozione di tecnologie costruttive attuali. E' inoltre prescritto il **riutilizzo**, se possibile, **dei materiali esistenti recuperati o**, quando ciò non fosse possibile, **di materiali aventi caratteristiche uguali**, o il più possibile simili; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali sopra definiti e quelli relativi ai procedimenti costruttivi definiti nel presente paragrafo.

Nei casi in cui sia necessario, per comprovate difficoltà costruttive o statiche, adottare materiali o procedimenti esecutivi "moderni", questo deve avvenire secondo convalidate modalità di restauro, e ponendo in evidenza i manufatti e i materiali di rilevante valore storico documentario riqualificati.

- b) Riguardo ai **singoli elementi costruttivi** si indicano i seguenti criteri di scelta:

- per le **coperture**: l'uso di elementi di laterizio tipo coppo o portoghese, ove ciò sia richiesto dal rispetto delle caratteristiche originarie; materiali diversi (come tegole in cotto di altre tipologie, lastre in rame, ecc.) sono ammessi se risulta dimostrata dal progetto la coerenza non solo architettonica intrinseca, ma anche con l'adiacente contesto;
- per gli **elementi accessori di coronamento** quali comignoli, canne, terminali di impianti tecnici: l'uso di cotto o di intonaco tinteggiato, in accordo con le facciate, con esclusione di cemento armato a vista, canne di acciaio verniciato o inox; eventuali canalizzazioni di ventilazione in acciaio, necessarie per ottemperare a disposizioni di legge, si possono realizzare solo nelle facciate che non prospettano su spazi pubblici;

- per i **canali di gronda** e i **pluviali** esterni: l'uso del rame e della lamiera verniciata con tonalità in accordo con il colore delle facciate;
- per le **tinte delle murature**: attenersi all'apposito paragrafo del presente articolo;
- per i **rivestimenti esterni**: l'uso dell'intonaco civile, con eventuale zoccolatura in pietra non lucidata e d'intonaco di cemento, o cemento e graniglia, o l'impiego del cotto naturale;
- per le **mensole di balconi o ballatoi**: l'uso di lastre in beola, serizzo o granito; l'utilizzo del calcestruzzo intonacato è ammissibile solo nel caso in cui tale modalità risulti costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;
- per le **ringhiere** e i **parapetti**: l'uso del ferro, del legno, o di elementi decorativi in cemento e graniglia formalmente coerenti con altri elementi del contesto;
- per le **recinzioni**, esterne e interne: l'uso di ferro, o legno, per soluzioni trasparenti; per le recinzioni esterne, anche la muratura di mattoni a vista o intonacati, in accordo con preesistenti recinzioni chiuse coerenti con i caratteri stilistici di edifici storici;
- per le **cornici e i bancali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine**: l'uso di pietra non lucidata, segata e/o lavorata a punta o con bocciarda o a fiamma ed eventualmente l'uso di manufatti in cemento e graniglia se costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;
- per i **serramenti delle porte esterne**, a battenti, pieni o vetrati: l'uso del legno naturale o verniciato, ed eventualmente l'impiego di telai in ferro o alluminio purché verniciati;
- per le **vetrate e i serramenti delle finestre**: l'uso di infissi e telai in legno naturale o verniciato, oppure in metallo purché verniciato; lo stesso criterio vale per le serrande delle autorimesse; l'impiego di imposte piene o grigliate, del tipo a persiana, in legno naturale;
- per le **vetrine e i serramenti dei negozi**: l'uso del vetro a giorno o intelaiato, in infissi di legno naturale o verniciato, o di metallo purché verniciato; le serrande devono possibilmente essere del tipo a maglia e in ogni caso della tipologia prevalente nel contesto del prospetto dell'edificio;
- per i **basamenti degli edifici** (zoccolature): materiali lapidei (beola, serizzo, granito, in lastre non lucidate), mattoni a vista, intonaco.

Eventuali soluzioni diverse da quelle sopra previste, ma coerenti con i criteri enunciati, saranno specificamente sottoposte al giudizio – oltre che del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio, fornendo anche tutte le campionature richieste.

c) Negli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia devono essere rispettati i seguenti procedimenti e criteri d'intervento:

- non è consentito rimuovere l'intonaco esistente mettendo in vista il paramento murario, salvo che si tratti di ripristinare un'originaria muratura di mattoni, o in pietra a vista, di significativa estensione e di qualità, od altri elementi architettonici storici;
- non è consentito verniciare o tingeggiare i paramenti lapidei, o in cotto a vista, che andranno se necessario ripuliti mediante spazzolatura o sabbatura; la protezione dei paramenti lapidei o in cotto a vista può essere effettuata mediante l'applicazione di consolidanti e protettivi trasparenti, opachi, reversibili, purché non provochino il cosiddetto "effetto bagnato";
- le lastre e mensole in pietra dei balconi devono essere sostituite con materiale analogo per forma e colore;
- i parapetti e le inferriate in sostituzione, se necessario, di quelli esistenti, devono riprodurre o richiamare il disegno di quelli precedenti, o di quelli che nell'insieme della facciata si presentano come maggiormente caratterizzati e coerenti;

- le mostre, le cornici di coronamento, le fasce marcapiano, le zoccolature devono essere ripristinate con gli spessori precedenti e non possono essere sostituite semplicemente da tinteggiature o verniciature;
- ai fini di salvaguardare le murature perimetrali è consentito realizzare una zoccolatura in pietra di altezza coerente coi caratteri dell'edificio, secondo le caratteristiche definite al precedente punto b), purché tale intervento riguardi unitariamente l'intero ambito edilizio interessato;
- non sono ammesse modificazioni alle coperture per l'installazione di impianti che ne alterino visibilmente il profilo verso gli spazi pubblici; l'installazione di antenne e di altri volumi e apparati tecnici può avvenire, eventualmente, nelle parti interne delle costruzioni e avendo comunque verificato che il loro ingombro visivo non sia tale da emergere alla vista, dagli ambiti pubblici adiacenti, e comunque non sporgano dal colmo del tetto per più di m. 1,50; salvo specifica autorizzazione in deroga da parte dell'Amministrazione Comunale ove non sia possibile una più idonea collocazione o tali impianti siano di interesse generale;
- nel caso di ristrutturazione edilizia devono essere eliminate le superfetazioni e le strutture edilizie architettonicamente incoerenti (tettoie, accessori destinati a deposito, autorimessa, ecc.), ovvero collocate in modo da pregiudicare l'unitarietà dello spazio delle corti e/o la loro forma, o l'unitarietà degli spazi privati a giardino; ove si tratti di autorimesse, si può procedere alla loro demolizione e ricostruzione nel rispetto dei limiti e dei criteri di cui al successivo apposito paragrafo;
- la deroga alle prescrizioni precedenti è ammessa soltanto nel caso di interventi di manutenzione, con sostituzione parziale di elementi e manufatti riguardanti una parte minima della facciata interessata dall'intervento stesso, quando la sostituzione, se attuata secondo i criteri precedenti, possa apparire incongrua e stridente rispetto alle prevalenti parti esistenti di cui non si prevede la sostituzione;
- gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, qualora attuati mediante demolizione e ricostruzione (nei casi consentiti), non potranno comportare modifiche di sedime e di sagoma dell'edificio.
Tali interventi sono inoltre in ogni caso subordinati alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi terzo comma dell'articolo delle presenti norme intitolato "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*").

d) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione (ove espressamente ammessi).

Si ribadisce che gli interventi di ristrutturazione urbanistica (in ogni caso subordinati a Piano Attuativo ai sensi del comma 2 dell'articolo delle presenti norme intitolato "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*") e di nuova costruzione (qualora ammessi, e in ogni caso subordinati a *Convenzione urbanistica* ai sensi del comma 3 dello stesso articolo) dovranno essere realizzati secondo tipologie e morfologie e con l'impiego di elementi architettonici, particolari costruttivi e decorativi, materiali, forme, colori e finiture tali da garantirne – ad esclusivo giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio – l'organico inserimento nel contesto del nucleo urbano di antica formazione.

Ciascun progetto di ristrutturazione urbanistica dovrà pertanto preliminarmente documentare in modo puntuale gli elementi costruttivi e decorativi, i materiali e i colori esterni degli edifici preesistenti da demolire.

Inoltre ogni progetto, tanto di ristrutturazione urbanistica quanto di nuova costruzione, dovrà preliminarmente documentare in modo puntuale i principali caratteri degli edifici adiacenti e limitrofi: tipologia, morfologia, rapporto plani-altimetrico col tessuto urbanistico, elementi costruttivi e decorativi esterni, materiali esterni, colori esterni.

Ciascun progetto dovrà poi dimostrare l'organico inserimento nel contesto, sia per quanto riguarda la giacitura del/i nuovo/i edificio/i in rapporto al tessuto circostante, sia per quanto riguarda i suoi/loro caratteri.

Oltre a quanto sopra, si applicano inoltre, in generale, i criteri elencati ai punti a) e b) del presente paragrafo.

e) Scelta dei colori.

In attesa che il Comune definisca apposito "Piano del colore" o perlomeno definisca più precisi e definitivi criteri in sede di aggiornamento del Regolamento Edilizio, gli interventi dovranno in linea di massima attenersi alle colorazioni originarie dell'edificio, opportunamente documentate per mezzo di stratigrafie.

Nel caso non sia possibile risalire alle originarie colorazioni o il richiedente il *Permesso di costruire* intenda proporre nuove e diverse colorazioni, queste ultime dovranno essere scelte possibilmente fra quelle di seguito elencate, fermo restando che è in facoltà del Comune, sentita la *Commissione Comunale per il Paesaggio*, approvare o meno la proposta avanzata o prescrivere colorazioni non incluse fra quelle di seguito elencate.

Facciate

I codici colore elencati sono stati ricavati dalla cartella Sikkens "Match Point Plus – 170 tinte per l'arredo urbano", edizione 01/08.

Si precisa che la seguente elencazione è unicamente finalizzata a fornire l'indicazione di tinte di riferimento mentre non è in alcun modo vincolante per quanto riguarda il riferimento a marchi commerciali.

1 – C1 05 84	11 – E4 15 78	21 – F6 07 74
2 – C3 14 75	12 – E4 16 80	22 – F6 08 77
3 – C5 10 73	13 – E8 16 75	23 – F7 31 77
4 – C2 25 55	14 – E7 18 76	24 – F9 32 78
5 – D3 21 72	15 – E8 14 79	25 – G4 08 80
6 – D0 17 70	16 – F0 29 76	26 – G6 03 87
7 – D4 14 73	17 – F1 14 81	27 – GN 02 83
8 – D7 09 82	18 – F1 17 81	28 – JN 01 86
9 – E3 10 80	19 – F4 36 73	29 – LN 00 85
10 – E3 20 74	20 – F5 16 78	30 – NN 00 83

Infissi

I codici colore elencati sono stati ricavati dalla cartella Sikkens "Colour Collection 3031", edizione 02/94.

Si precisa che la seguente elencazione è unicamente finalizzata a fornire l'indicazione di tinte di riferimento mentre non è in alcun modo vincolante per quanto riguarda il riferimento a marchi commerciali.

1 – SO 10 70	17 – QO 05 65	33 – L8 30 30
2 – SO 10 30	18 – PO 40 30	34 – L8 20 50
3 – S0 05 45	19 – PO 40 20	35 – LO 30 20
4 – SN 02 77	20 – PO 30 50	36 – HN 02 85
5 – SN 02 27	21 – PO 30 30	37 – G8 06 90
6 – RO 40 30	22 – PO 30 20	38 – GN 02 90
7 – R0 10 60	23 – PO 20 50	39 – G4 03 88
8 – QO 40 50	24 – PO 20 20	40 – G4 04 84
9 – QO 40 30	25 – PO 15 55	41 – F6 03 87
10 – QO 40 20	26 – NO 50 20	42 – E5 50 40
11 – QO 30 50	27 – NO 40 40	43 – D6 40 30
12 – QO 30 40	28 – NO 40 20	44 – D2 40 30
13 – QO 30 30	29 – NO 30 40	45 – D2 30 30
14 – QO 30 20	30 – NO 30 20	46 – C8 40 30
15 – QO 20 30	31 – NO 20 30	47 – C8 30 20
16 – QO 10 70	32 – L8 30 40	

47.06 – Interventi di limitata entità generalmente ammessi

Nel "Nucleo urbano di antica formazione" non sono ammessi ampliamenti (e sopralzi) di edifici esistenti e nuove costruzioni, salvo differente espressa indicazione negli elaborati del Piano delle Regole.

Sono in ogni caso sempre ammessi, a meno di espresso divieto contenuto nelle presenti norme, gli interventi di limitata entità di seguito elencati e descritti.

a) Per quanto riguarda le costruzioni esistenti, sono sempre ammessi – previo ottenimento del relativo titolo abilitativo, se ed in quanto necessario secondo le norme vigenti, e nel rispetto dei criteri indicati al [paragrafo 47.05](#) – interventi diretti relativi a:

- opere interne di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- opere interne di restauro e risanamento conservativo e di adeguamento tecnologico.
L'adeguamento tecnologico e/o l'integrazione degli impianti tecnologici ed igienici esistenti, nonché la previsione d'impianti totalmente nuovi se mancanti, deve avvenire senza compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture principali dell'edificio e senza dividere l'unità immobiliare in più unità; tutti gli impianti potranno essere realizzati a condizione che non siano intaccate parti murarie e/o decorative di pregio (murature a vista, stucchi, affreschi, fregi e particolari scultorei); nel caso in cui sia previsto l'inserimento di particolari accessi e/o impianti tecnologici (rampe, ascensori), tali opere dovranno essere progettate e collocate in modo da non compromettere l'unitarietà e le caratteristiche formali dell'organismo edilizio esistente;
- opere esterne di manutenzione straordinaria; opere di restauro delle facciate;
- modifiche di destinazione d'uso senza opere edilizie, o attuate con semplici opere esclusivamente interne di manutenzione ordinaria o straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, quando si tratti di spazi privi di destinazione in atto – purché aventi entità complessiva non superiore a 150 mq – da connettere direttamente a unità immobiliari presenti nello stesso edificio e con destinazione in atto residenziale;
- opere edilizie per la realizzazione, in spazi esistenti al piano terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione, di autorimesse pertinenziali allo scopo di adeguare la dotazione di parcheggi privati alle disposizioni di legge;

b) Per quanto riguarda le aree libere di pertinenza degli edifici, sono sempre ammessi – previo ottenimento del relativo titolo abilitativo, se ed in quanto necessario secondo le norme vigenti – interventi diretti relativi a:

- opere di manutenzione delle pavimentazioni e degli arredi esistenti;
- sostituzione e integrazione dei manufatti fissi di arredo con altri manufatti, con analoga funzione, costituiti da materiali coerenti con quelli degli edifici e degli arredi originari;
- sostituzione delle pavimentazioni in asfalto o cemento – in massetto o a blocchi – con pavimentazioni del tipo calcestre e terra battuta, o costituite da ciottoli di fiume, beola, porfido o da altri materiali litoidi, anche con parziale modifica dell'assetto del verde, purché sia mantenuta una superficie filtrante non inferiore a quella preesistente; le alberature d'alto fusto isolate, ove non sussistano particolari ed inderogabili esigenze di riordino degli spazi funzionali e di riduzione della loro estensione, devono essere conservate, ovvero riproposte in posizione più idonea.

Sono comunque fatte salve le specifiche disposizioni di cui al [successivo paragrafo 47.07](#), relativo ai *“beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela”*.

Le opere riguardanti le aree libere di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo richiedono la presentazione di un progetto che faccia riferimento e rappresenti l'intero spazio, anche se in comune con altre proprietà, in cui le opere stesse risultano inserite e che garantisca un razionale e coordinato rapporto fra gli spazi liberi e un'adeguata fruibilità degli stessi e preveda quindi la scelta di materiali coerenti, anche per quanto riguarda il colore, con quelli prevalenti e caratterizzanti, evitando la formazione di barriere e la frammentazione delle aree comuni.

c) Per quanto riguarda gli spazi verdi di orti e giardini si prescrive quanto segue:

Il Piano delle Regole individua in linea di massima, negli elaborati grafici che ne fanno parte, gli orti e i giardini presenti nel contesto edificato all'interno del “Nucleo urbano di antica formazione”.

Questi spazi verdi sono elementi costitutivi e integranti, insieme agli edifici, del tessuto edilizio e della sua struttura storica; essi rappresentano nel loro insieme e in collegamento con gli altri “vuoti”, un valore paesaggistico–ambientale ed ecologico fondamentale per gli equilibri di tutto l'ambiente urbanizzato.

Si prescrive pertanto la loro conservazione e valorizzazione, affidata ai Proprietari.

Le aree di verde privato possono tuttavia essere parzialmente utilizzate, nei limiti e alle condizioni di seguito previste, per la realizzazione di posti auto, all'aperto o in box chiusi, di pertinenza delle unità immobiliari adiacenti.

Tale possibile uso richiede:

- che le porzioni di verde interessate dalla realizzazione siano direttamente connesse con le corti, o con gli spazi liberi a diretto servizio degli edifici, e da questi spazi siano accessibili;
- che la richiesta di edificazione sia inoltrata indicando quali porzioni di verde, in quell'ambito, appartengono alla proprietà, o alle proprietà eventualmente interessate a una realizzazione collettiva;
- che sia dimostrata la mancanza di spazi, al piano terreno dei fabbricati esistenti, adattabili al ricovero delle auto;
- che in corrispondenza alla realizzazione delle nuove autorimesse sia sottoscritto un atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, comportante l'impegno al mantenimento in decoroso stato di conservazione e in conformità a un contestuale progetto del verde, della parte d'orto o giardino che, secondo l'indice di seguito definito, viene impegnata con la edificazione restando libera da costruzioni;
- che la superficie coperta dai box e/o dalle strutture per il ricovero delle auto non sia superiore al 20% della superficie di verde impegnata;
- che infine le autorimesse realizzate siano asservite alle unità immobiliari adiacenti e siano in misura non superiore a 1,5 posti auto per unità.

47.07 – Interventi riguardanti i “beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela”

Il Piano delle Regole, nell'elaborato PR/a.05 *Il nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici* in scala 1 : 1.000, individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, gli edifici esistenti definiti “Beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela”. L'individuazione si intende automaticamente estesa alle relative aree di pertinenza.

Trattasi nella maggior parte dei casi di beni già assoggettati a vincolo dalle norme vigenti (d.lgs 22.1.2004, n. 42 «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137» e s.m.i.).

Fatta salva la necessità di autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, ove richiesta dal citato d.lgs 42/2004, su tali edifici il Piano delle Regole consente esclusivamente – mediante *Intervento edilizio diretto* – gli interventi di manutenzione e di restauro (e risanamento conservativo), quest'ultimo accompagnato da una relazione specifica che fornisca precise indicazioni sulla metodologia dell'intervento.

Il progetto deve avere come base un rilievo accurato dell'edificio nel suo insieme e nelle sue parti costitutive, 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 limitate modifiche interne solo ove le stesse non compromettano né i caratteri stilistici e tipologici dell'organismo architettonico, né il patrimonio degli elementi decorativi e pittorici, o l'eventuale presenza nelle pertinenze di elementi naturalistici di pregio.

Gli interventi sui beni come sopra individuati devono:

- 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 e documentate – 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, le lesene, i fregi, i materiali ed i colori);

- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; 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;
- limitare la formazione di eventuali nuove aperture a finestre in falda tipo Velux, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;
- conseguire in via preventiva l'autorizzazione dei competenti Enti ed Uffici sovracomunali.

Per le aree libere di pertinenza non destinate a verde sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di restauro; la riduzione delle superfici filtranti è ammessa solo in connessione con la realizzazione di opere di restauro che le rendano necessarie.

47.08 – Interventi relativi agli “edifici dell’impianto storico”

Il Piano delle Regole, nell’elaborato PR/a.05 *Il nucleo urbano di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici* in scala 1 : 1.000, individua gli edifici esistenti che, pur se generalmente non connotati da elevato valore intrinseco, presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e planivolumetriche riconducibili all’impianto originario del nucleo antico.

Detti edifici sono definiti “*Edifici dell’impianto storico*”.

Nella quasi generalità dei casi detti edifici hanno subito – nei decenni recenti – interventi modificativi delle originarie caratteristiche, in molti casi inappropriati poiché comportanti:

- modifiche delle dimensioni e dei rapporti dimensionali delle aperture di facciata;
- modifiche della posizione delle aperture nella facciata (perdita della originaria disposizione regolare a favore di una disposizione irregolare e casuale);
- sostituzione degli originari apparecchi oscuranti con altri (in genere avvolgibili in materia plastica) affatto diversi e generalmente inappropriati;
- applicazione alle aperture di elementi di contorno (davanzali, spalle e cappelli) originariamente non presenti e per di più di foggia e di materiali non appropriati (ad esempio il marmo Travertino);
- applicazione di rivestimenti di facciata inappropriati: zoccolature in lastre di Beola o di Serizzo, rivestimenti dell’intera facciata con lastre di marmo, sostituzione dell’originario intonaco (in sabbia e calce) a grana fine con intonaci strolati o con intonaci plastici graffiati, ecc.;
- tinteggiature di facciata con colori del tutto estranei non solo alla storia dell’edificio ma anche agli usi correnti all’epoca della sua costruzione;
- sostituzione dell’originario manto di copertura in cotto (generalmente coppi) con manti di copertura inappropriati (tegole in cemento colorate, ecc.);
- sostituzione delle originarie lattonerie (canali, pluviali, scossaline) sagomate secondo fogge tradizionali con lattonerie di foggia inappropriata;
- messa in opera di torrini e comignoli prefabbricati in cemento, estranei alle caratteristiche dell’edificio;
- aggiunta (o trasformazione) di balconi a sbalzo con caratteristiche (materiali, spessori, sagomatura dei frontali, disegno dei parapetti) inopportune.

Nell’elaborato PR/a.04 *Il nucleo urbano di antica formazione: le trasformazioni subite* in scala 1 : 1.000, il Piano delle Regole, dopo aver stabilito una “soglia di compatibilità” per stabilire quali interventi modificativi possano considerarsi “compatibili” con le caratteristiche originarie e quali no, distingue i suddetti edifici nelle seguenti categorie:

- edifici che non hanno subito interventi;
- edifici che hanno subito interventi compatibili con le caratteristiche originarie;
- edifici che hanno subito interventi non compatibili con le caratteristiche originarie;
- edifici di recente demolizione e ricostruzione, coerenti con il contesto del nucleo urbano di antica formazione.

Nel determinare detta “soglia di compatibilità” il Piano delle Regole ha riguardo non solo o non tanto a ciascun singolo intervento modificativo effettuato, quanto piuttosto all’insieme degli interventi.

Per gli edifici dell’impianto storico sono ammessi, nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l’uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 47.05 del presente articolo](#), gli interventi appartenenti alle *categorie di intervento* indicate, edificio per edificio, nell’elaborato PR/p.09 *Disciplina degli interventi nel nucleo urbano di antica formazione* in scala 1 : 1.000.

I criteri da seguire per qualsiasi intervento sugli “edifici dell’impianto storico” sono i seguenti:

- documentare nel modo più accurato possibile, sia con disegni che con fotografie, i superstiti caratteri originari dell’edificio;
- risalire ai caratteri originari non più riscontrabili, con ogni mezzo documentale o, in mancanza, attraverso un esame critico e comparativo con altri edifici coevi, documentando anche, con ogni mezzo e per quanto possibile, la storia dell’edificio;
- progettare l’intervento nel rispetto e nella conservazione dei superstiti caratteri originari dell’edificio e, per quanto possibile, eliminando le modifiche recenti inappropriate e ricostituendo le caratteristiche originarie andate perdute.

L’attuazione con demolizione e ricostruzione di interventi di “*Ristrutturazione edilizia*” è in ogni caso subordinata alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi terzo comma dell’articolo delle presenti norme intitolato “*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*”). L’intervento dovrà in ogni caso avvenire lasciando complessivamente inalterati sia il *Volume reale (Vr)* sia le superfici lorde dell’edificio (somma della *Superficie lorda abitabile (Sa)* e della *Superficie lorda non abitabile (Sna)*), nel rispetto della relativa sagoma, anche con possibilità di parziale modifica delle facciate, inserendo eventualmente elementi nuovi in coerenza con gli elementi tipici e originari che vanno conservati e conservando in ogni caso gli allineamenti preesistenti lungo gli spazi pubblici (salvo differente prescrizione comunale).

Le prescrizioni del presente paragrafo si applicano, in quanto applicabili, anche agli edifici contraddistinti nell’elaborato del Piano delle Regole PR/a.05 *Il nucleo urbano di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici* in scala 1 : 1.000 con la definizione seguente:

“*Edifici di recente costruzione o radicale riqualificazione privi di valore storico-documentale e/o paesistico-ambientale*”.

47.09 – Interventi riguardanti “edifici incongrui”

Il Piano delle Regole, nell’elaborato PR/a.05 *Il nucleo urbano di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici* in scala 1 : 1.000, individua due edifici esistenti – un tempo a destinazione produttiva ed attualmente dismessi – aventi caratteristiche incoerenti col contesto del nucleo urbano di antica formazione.

Detti edifici sono contraddistinti con la definizione “*Edificio incongruo*”.

Per detti edifici sono ammessi, nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l’uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 47.05 del presente articolo](#), interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, e di ristrutturazione urbanistica (oltre che interventi di manutenzione, mediante i quali non può tuttavia essere conseguita la possibilità di riuso dell’edificio attualmente dismesso).

Se attuato mediante la demolizione e ricostruzione dell’edificio, l’intervento deve:

- a) dar luogo ad uno o più nuovi edifici di altezza non eccedente quella tipica degli edifici circostanti (senza considerare eventuali edifici aventi altezza atipica);
- b) dar luogo ad uno o più nuovi edifici il cui *Volume reale (Vr)* complessivo non ecceda il *Volume reale (Vr)* dell’edificio preesistente;

In ogni caso (ossia anche qualora non attuato mediante la demolizione e ricostruzione dell’edificio), qualsiasi intervento comportante il riutilizzo del fabbricato deve essere preceduto dalla stipula di apposita *Convenzione urbanistica*, salvo per la ristrutturazione urbanistica per la quale, ai sensi del secondo comma dell’articolo delle presenti norme intitolato “*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*”, è obbligatoria la preventiva pianificazione attuativa.

Non è ammessa l’applicazione dell’ “*Incentivazione urbanistica*” di cui al [paragrafo 47.18](#) del presente articolo.

47.10 – Interventi riguardanti “corpi secondari, accessori e rustici”

Si tratta dei fabbricati secondari contraddistinti con la definizione “corpi secondari, accessori e rustici” nell’elaborato del Piano delle Regole intitolato PR/a.05 *Il nucleo urbano di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici* in scala 1 : 1.000.

Per detti fabbricati è prescritta la demolizione.

In alternativa alla demolizione, sui medesimi possono essere ammessi interventi di riqualificazione, conseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione, purché nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 47.05 del presente articolo](#): ed a condizione che l'intervento sia tale da rendere coerente il fabbricato col contesto del Nucleo urbano di antica formazione. L'intervento può comportare il riuso del fabbricato, alle seguenti condizioni:

- per i fabbricati privi di destinazione in atto, o utilizzati per funzioni accessorie, l'intervento potrà prevedere la realizzazione di spazi accessori (quali ad esempio: autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, ecc.) ad unità immobiliari esistenti (o da ricavare contestualmente all'intervento medesimo).

È ammesso ricavarvi eventualmente – senza incremento dell'altezza e della superficie coperta – nuove unità residenziali, purché sia in ogni caso garantita la dotazione di spazi di parcheggio in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume lordo abitativo recuperato, con minimo di un posto auto per alloggio. Lo spazio di parcheggio può anche essere reperito non sull'area di pertinenza ma altrove, purché venga creato appositamente o risulti creato dopo l'adozione del presente Piano delle Regole e non sia già di pertinenza di altra unità immobiliare. Di detto spazio per parcheggio dovrà essere formalizzato – con registrazione e trascrizione – il relativo vincolo pertinenziale.

La chiusura delle parti aperte può avvenire con l'inserimento di murature, eventualmente finestate, occupando possibilmente con le parti vetrate l'intera luce della campata (da pilastro a pilastro) e rispettando nella forma e nelle caratteristiche dei materiali e dei sistemi costruttivi la struttura e i caratteri costruttivi, tipologici e stilistici del volume preesistente, in conformità con le indicazioni di cui al [precedente paragrafo 47.05](#).

- il recupero, anche tramite demolizione e ricostruzione, in forma diversa, unitaria e ordinata, di volumi accessori e di box per auto situati in posizione isolata e autonoma, privi o non di destinazione, è ammesso solo per la realizzazione di locali accessori e tecnici e di autorimesse pertinenziali. In tal caso la superficie coperta Sc può essere aumentata nella misura necessaria a realizzare posti auto funzionali in numero almeno uguale a quelli preesistenti.

La costruzione deve avvenire in posizione idonea, lungo il perimetro della proprietà, previa presentazione di un progetto di adeguamento strutturale ed estetico (materiali, colori) in conformità alle caratteristiche degli edifici principali e di sistemazione generale dello spazio entro il quale la costruzione è collocata, idoneo a dimostrare che l'intervento di riposizionamento non compromette la unitarietà e fruibilità dello spazio libero e non determina uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche.

47.11 – Nuovi edifici

Nel nucleo di antica formazione non sono ammessi nuovi edifici o ampliamenti.

47.12 – Autorimesse

Possono essere realizzate nuove autorimesse per auto – nella misura massima di 18 mq di superficie calpestabile netta per unità abitativa – solo se sia dimostrato che non esistono al piano terra nell'edificio principale, o in edifici destinati a funzioni accessorie o privi di destinazione, spazi che per la loro dimensione siano adeguati a tale scopo.

La nuova costruzione deve avvenire:

- in una posizione che non comprometta la unitarietà e fruibilità dello spazio libero e non determini uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche;
- con altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt 2,60;
- coi lati posti in adiacenza con altre proprietà non più lunghi, ciascuno, di mt 5,00;
- nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 47.05 del presente articolo](#).

Sono fatti comunque salvi i diritti di terzi.

Qualora l'area su cui avviene la costruzione della/e nuova/e autorimessa/e interessi più soggetti aventi diritto (*corte comune*), la domanda di Permesso di costruire (o la D.I.A.) dovrà essere sottoscritta da tutti gli aventi diritto ed accompagnata da una dichiarazione con la quale gli stessi:

- attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di altri soggetti – privati e pubblici – titolari di diritti reali sull'area;
- manlevano il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

47.13 – Tutela dei valori episodici

La tutela prevista dal presente paragrafo riguarda singoli elementi architettonici (portali, portoni, cornici, zoccolature, ecc.), pittorici e decorativi di pregio, o costituenti testimonianza della memoria storica locale, ancora presenti nel tessuto edilizio, anche se collocati in contesti ormai alterati.

Gli elementi sopra citati devono essere salvaguardati e mantenuti come sono e possibilmente dove sono – con le opportune opere di restauro da attuarsi, ad opera di tecnici specializzati, secondo criteri da concordare col Comune – anche nel caso in cui gli edifici, i manufatti edilizi o gli spazi che li contengono siano interessati da opere di ristrutturazione o di ricostruzione.

In casi particolari e per comprovate necessità tecniche o funzionali è ammessa la ricollocazione dell'elemento architettonico, decorativo o pittorico in altra posizione, non estranea al contesto in cui l'elemento stesso era originariamente situato.

Caso per caso si dovrà valutare l'opportunità e la possibilità di un recupero – eventualmente anche mediante il totale rifacimento – nel contesto del previsto intervento edilizio.

47.14 – Parcheggi di pertinenza di cui alla legge 122/89.

Nel "Nucleo urbano di antica formazione" i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti nella misura di un mq ogni dieci mc di *Volume effettivo (Ve)*, con minimo di un posto auto ogni unità immobiliare residenziale realizzata.

Lo spazio destinato a parcheggio deve essere graficamente indicato in progetto con indicazione dei singoli *stalli*, ciascuno dei quali dovrà risultare effettivamente accessibile e fruibile e dovrà avere lunghezza non inferiore a ml 5,0 e larghezza non inferiore a ml 2,70 se lateralmente confinato da strutture (murarie o simili) o a ml 2,50 se semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale (righe a terra o simili).

Si ha obbligo di integrale reperimento degli spazi destinati a parcheggio di pertinenza – nella misura testé indicata – solo in presenza di interventi di:

- nuova costruzione (qualora espressamente ammessa);
- ampliamento e sopralzo (qualora espressamente ammesso);
- ristrutturazione edilizia, qualora attuata mediante demolizione e ricostruzione (nei casi espressamente ammessi);
- ristrutturazione urbanistica (in tal caso, considerato l'obbligo della preventiva pianificazione attuativa, gli spazi per parcheggi di pertinenza si sommano a quelli per parcheggi pubblici o di uso pubblico da cedere – o asservire all'uso pubblico – o monetizzare);
- cambio di destinazione d'uso;
- riutilizzo di spazi edilizi precedentemente non utilizzati da almeno cinque anni.

La dotazione di spazi a parcheggio di pertinenza sarà dovuta anche in caso di ristrutturazione edilizia non attuata mediante demolizione e ricostruzione, ma potrà essere ridotta (rispetto all'intera dotazione indicata al comma 1) ove sia dimostrata l'impossibilità all'integrale reperimento; in ogni caso la dotazione ridotta non potrà:

- essere inferiore al 50% della dotazione totale indicata al comma 1;
- essere inferiore alla dotazione eventualmente preesistente all'intervento;
- comportare un numero di posti auto inferiore alla metà del numero delle unità immobiliari.

Gli interventi di altra categoria (in particolare di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo) dovranno tendere ad incrementare, ove possibile, la dotazione di parcheggi di pertinenza.

47.15 – Recupero abitativo dei sottotetti.

Il "recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto" di edifici esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) è ammesso nel Nucleo urbano di antica formazione – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – nei casi ed alle condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo ("*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*").

47.16 – Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di “Piano Attuativo”.

Il Piano delle Regole individua due compendi immobiliari ricadenti entro il perimetro del Nucleo urbano di antica formazione, perimetrandone l'ambito di pertinenza ed assoggettando gli interventi ricadenti all'interno di tale ambito alla preventiva pianificazione attuativa.

Nella formazione dei rispettivi Piani Attuativi si osserveranno le seguenti prescrizioni.

Piano Attuativo “PA-1”

Comprende aree e fabbricati siti in Via Dante Alighieri, lato nord, in adiacenza alla Piazza Roma.

Trattasi di immobili di proprietà privata talvolta in disuso o sottoutilizzati, suscettibili di recupero, valorizzazione e riuso.

Il Piano Attuativo (Piano di Recupero, se redatto di iniziativa privata, o Piano Particolareggiato, se redatto di iniziativa pubblica: [vedi comma 2 dell'art. 39](#)) potrà prevedere la demolizione completa del complesso edilizio esistente, con l'eccezione dell'edificio a tal fine appositamente individuato nella scheda planimetrica allegata alle presenti norme di attuazione, e la ricostruzione di un nuovo complesso, anche con diverso sedime dei fabbricati (*ristrutturazione urbanistica*), destinato ad abitazioni o a funzioni complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere l'allargamento della Via Dante Alighieri secondo quanto rappresentato nella sopra menzionata scheda planimetrica allegata alle presenti norme di attuazione.

La *Superficie territoriale* (St) presunta, salvo più precisa determinazione (sulla base di dettagliato rilievo topografico) all'atto della formazione del P.A., ammonta a circa mq 2.980

Il nuovo complesso avrà una consistenza volumetrica complessiva effettiva (fuori terra) non superiore a quella del complesso edilizio esistente, analiticamente determinata sulla base di rilievo dettagliato: il confronto dovrà essere effettuato sulla base del *Volume reale* (Vr). Non vengono posti limiti per quanto concerne il volume da realizzare in sottosuolo (per le funzioni ivi consentite).

L'intervento sarà inoltre regolato dai seguenti indici e parametri:

- Rc : non superiore all'esistente
Ip : 0,30 mq/mq o pari all'esistente se inferiore.
Dc : – per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere: pari all'esistente;
– per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire: 1/2 H con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.
Ds : gli edifici prospettanti la Via Dante Alighieri potranno allinearsi al filo della strada allargata come da scheda planimetrica allegata alle presenti norme.
De : – per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere, senza cambio di destinazione d'uso: pari all'esistente;
– per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire oppure di riqualificare mantenendoli in essere ma con cambio di destinazione d'uso: pari ad H, con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.
E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”) in relazione:
– alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
– al comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
Hm : – per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere: pari all'esistente;
– per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire: non superiore agli edifici circostanti aventi altezza “tipica” e in ogni caso non più di 9,00 mt con massimo di due piani abitabili oltre ad un piano destinato a locali di servizio ed avente caratteristiche di altezza interna tali da precluderne l'abitabilità.
Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato.

Stn : come stabilito nel Piano dei Servizi.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da “*previsioni planovolumetriche di dettaglio*”, come definite dall'articolo 39 delle presenti norme di attuazione, la cui primaria finalità sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione.

Per le caratteristiche degli edifici (conservati e riqualificati, oppure demoliti e ricostruiti) ci si atterrà alle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al paragrafo 47.05 del presente articolo.

Per le sistemazioni esterne dell'intera area perimetrata, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Il progetto dovrà contenere l'indicazione delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata alle presenti norme, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) modifiche migliorative.

Piano Attuativo “PA-2”

Comprende aree e fabbricati siti in Via Dante Alighieri, lato sud.

Trattasi di immobili di proprietà privata talvolta in disuso o sottoutilizzati, suscettibili di recupero, valorizzazione e riuso.

Il Piano Attuativo (Piano di Recupero, se redatto di iniziativa privata, o Piano Particolareggiato, se redatto di iniziativa pubblica: [vedi comma 2 dell'art. 39](#)) potrà prevedere la demolizione completa del complesso edilizio esistente e la ricostruzione di un nuovo complesso, anche con diverso sedime dei fabbricati (*ristrutturazione urbanistica*), destinato ad abitazioni o a funzioni complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Il Piano Attuativo dovrà rispettare il nuovo tracciato della Via Dante Alighieri secondo quanto rappresentato nella scheda planimetrica allegata alle presenti norme di attuazione.

La *Superficie territoriale* (St) presunta, salvo più precisa determinazione (sulla base di dettagliato rilievo topografico) all'atto della formazione del P.A., ammonta a circa mq 1.405

Il nuovo complesso avrà una consistenza volumetrica complessiva effettiva (fuori terra) non superiore a quella del complesso edilizio esistente, analiticamente determinata sulla base di rilievo dettagliato: il confronto dovrà essere effettuato sulla base del *Volume reale* (Vr). Non vengono posti limiti per quanto concerne il volume da realizzare in sottosuolo (per le funzioni ivi consentite).

L'intervento sarà inoltre regolato dai seguenti indici e parametri:

- Rc : non superiore all'esistente
- Ip : 0,30 mq/mq o pari all'esistente se inferiore.
- Dc : – per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere: pari all'esistente;
– per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire: 1/2 H con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.
- Ds : gli edifici prospettanti la Via Dante Alighieri potranno allinearsi al filo della strada allargata come da scheda planimetrica allegata alle presenti norme.
- De : – per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere, senza cambio di destinazione d'uso: pari all'esistente;
– per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire oppure di riqualificare mantenendoli in essere ma con cambio di destinazione d'uso: pari ad H, con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”) in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
 - al comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
- Hm : – per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere: pari all'esistente;
- per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire: non superiore agli edifici circostanti aventi altezza "tipica" e in ogni caso non più di 9,00 mt con massimo di due piani abitabili oltre ad un piano destinato a locali di servizio ed avente caratteristiche di altezza interna tali da precluderne l'abitabilità.
- Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato.
- Stn : come stabilito nel Piano dei Servizi.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da "previsioni planovolumetriche di dettaglio", come definite dall'articolo 39 delle presenti norme di attuazione, la cui primaria finalità sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione.

Per le caratteristiche degli edifici (conservati e riqualificati, oppure demoliti e ricostruiti) ci si atterrà alle "Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori" di cui al paragrafo 47.05 del presente articolo.

Per le sistemazioni esterne dell'intera area perimetrata, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Il progetto dovrà contenere l'indicazione delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata alle presenti norme, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) modifiche migliorative.

47.17 – Efficienza energetica

Gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, allorché tenuti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono soggetti all'**obbligo di riduzione del 20% del "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale"** determinato – in applicazione delle vigenti norme nazionali¹⁰ e regionali¹¹ – in funzione della Zona climatica di appartenenza¹², dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)¹³.

47.18 – Incentivazione urbanistica

Nel "Nucleo urbano di antica formazione", l' "*Incentivazione urbanistica*" (così come definita nel Documento di Piano, che si intende sul punto specifico qui richiamato) può trovare applicazione solo a fronte del raggiungimento di livelli di efficienza energetica dell'intervento superiori a quelli prescritti dal combinato disposto delle vigenti norme sovracomunali e del precedente paragrafo 47.17 e non può inoltre comportare incremento del volume edificabile, in quanto ciò si porrebbe in contrasto con le finalità di tutela e conservazione del nucleo stesso.

¹⁰ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*)
Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*).

¹¹ "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006*), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (*Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici*), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (*Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007*) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (*Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*).

¹² Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

¹³ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

Pertanto, in luogo dell'incremento del volume edificabile, nel "Nucleo urbano di antica formazione" l' "Incentivazione urbanistica" comporterà l'applicazione di riduzioni del "contributo di costruzione" ¹⁴ di cui all'articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) secondo la seguente graduazione:

Ulteriore riduzione del "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale" conseguito con l'intervento (1)	Riduzione del contributo di costruzione
Minima del 20%	10,00%
Fino al 25%	10,38%
Fino al 30%	10,96%
Fino al 35%	11,76%
Fino al 40%	12,82%
Fino al 45%	14,19%
Fino al 50%	15,90%
Fino al 55%	17,98%
Fino al 60%	20,48%
Fino al 65%	23,44%
Fino al 70%	26,89%
Fino al 75%	30,86%
Fino al 80%	35,40%
Fino al 85%	40,55%
Fino al 90%	46,34%
Fino al 95%	52,81%
Fino al 100%	60,00%

(1) la percentuale deve essere determinata con riferimento al valore massimo di EP_H già ridotto in applicazione del precedente paragrafo 47.17.

Per valori intermedi si interpola linearmente.

47.19 – Norme particolari

E' consentito effettuare la **chiusura di scale esterne**, alle seguenti condizioni:

- che si tratti di scale colleganti due parti, poste a piani diversi, della medesima unità immobiliare, il che giustifica la necessità di chiusura;
- che l'intervento interessi facciate dell'edificio non prospettanti spazi pubblici;
- che l'intervento non riguardi edifici classificati nel Piano delle Regole come "*Beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela*".
Per gli "*Edifici incongrui*" e per i "*corpi secondari, accessori e rustici*", l'eventuale chiusura di scale esterne è ammessa solo se effettuata nell'ambito di un complessivo intervento di riqualificazione (fra quelli ammessi dal presente articolo);
- che l'intervento sia effettuato in modo tale da non porsi in contrasto con le caratteristiche originarie dell'edificio interessato, se congruo, (e, ovviamente, da non ledere diritti di terzi) nel rispetto di quanto stabilito in via generale nel presente articolo.

E' consentito realizzare **balconi e tettoie**, alle seguenti condizioni:

- che l'intervento interessi facciate dell'edificio non prospettanti spazi pubblici;
- che l'intervento non riguardi edifici classificati nel Piano delle Regole come "*Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*".
Per gli "*Edifici incongrui*" e per i "*corpi secondari, accessori e rustici*", l'eventuale aggiunta di balconi e tettoie è ammessa solo se effettuata nell'ambito di un complessivo intervento di riqualificazione (fra quelli ammessi dal presente articolo);
- che l'intervento sia effettuato in modo tale da non porsi in contrasto con le caratteristiche originarie dell'edificio interessato, se congruo, (e, ovviamente, da non ledere diritti di terzi) nel rispetto di quanto stabilito in via generale nel presente articolo.

¹⁴ Il "contributo di costruzione" è composto, nel caso della destinazione d'uso residenziale e funzioni complementari, accessorie o compatibili :
 – dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
 – dal contributo per oneri di urbanizzazione secondaria;
 – dal contributo sul costo di costruzione.

Per gli edifici che presentino piani aventi altezza netta interna inferiore a mt 2,70, è sempre consentito **incrementare** detta **altezza fino a mt 2,70** mediante il riposizionamento altimetrico degli impalcati orizzontali (solai). Nel caso che detta altezza non sia conseguibile semplicemente col riposizionamento altimetrico degli impalcati orizzontali, ma richieda anche l'innalzamento – in tutto o in parte – della copertura, quest'ultimo sarà ammesso solo qualora non venga superata l'altezza degli edifici adiacenti o, in mancanza di tale riferimento, non si determini una situazione *atipica* rispetto agli edifici circostanti e limitrofi – in particolar modo per quanto risulta percepibile dagli spazi pubblici o di uso pubblico – e in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche del nucleo urbano di antica formazione.

E' sempre ammessa la **formazione di un solaio con sottostante vespaio aerato** posto a quota altimetrica tale da avere il piano di calpestio sopra la quota 0,00.

E' sempre ammesso **sostituire o coprire eventuali coperture piane con tetti a falda**, sempre che non venga superata l'altezza degli edifici adiacenti o, in mancanza di tale riferimento, non si determini una situazione *atipica* rispetto agli edifici circostanti e limitrofi e in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche del "Nucleo urbano di antica formazione".

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante *Intervento edilizio diretto* (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività non conseguente a Piano Attuativo) dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.
Condizione necessaria e sufficiente per l'integrazione degli interventi nel contesto edificato è l'osservanza della disciplina dettata dal presente articolo, in particolar modo [al paragrafo 47.05](#).
- 2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dall'Amministrazione Provinciale.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Art. 48 APS – Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto.

48.01 – Definizione

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale.

48.02 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella produttiva del settore secondario (industria e artigianato di trasformazione).

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.

Non sono consentite le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato".

48.03 – Modalità di intervento

Di regola: *interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo ove (eventualmente) espressamente indicato nelle planimetrie del Piano delle Regole nonché nei casi indicati al secondo comma del [precedente articolo 38](#).

48.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli *Interventi edilizi diretti* sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- Uf : 1,00 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.
- Rc : 0,60 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

É in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

- De : pari ad H, con minimo di 10,00 mt o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti con mantenimento delle aperture esistenti.

In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo "*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra;
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

- Hm : 10,50 mt esclusi impianti tecnologici o pari all'esistente, se superiore, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.
- Sp : 1,00 mq per ogni 5,00 mq di SIp.
- Stn : vedi Piano dei Servizi all'articolo intitolato "*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*"

Per eventuali *Interventi edilizi diretti* ricadenti in ambito di Piano attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole, si applicano, per quanto applicabili, le norme a tal proposito [stabilite all'articolo 45, paragrafo 45.04](#), titolo "*Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno di eventuali ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole*".

48.05 – Incentivazione urbanistica

In questi ambiti è possibile l'applicazione dell' "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento" di cui al paragrafo A) dell'articolo del Documento di Piano intitolato "Incentivazione urbanistica", che si intende qui richiamato, che si intende qui richiamato, secondo criteri e modalità applicative nello stesso precisate.

48.06 – Norme particolari

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della ASL competente.

Il requisito della non nocività per l'ambiente é la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Nei lotti la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del presente Piano delle Regole – completamente saturata, è in ogni caso consentito realizzare "una tantum" un ampliamento non superiore al 10% della *Superficie lorda di pavimento (Slp)* esistente, riguardante esclusivamente gli spazi direttamente destinati alla produzione (come definiti all'articolo 14, punti 2.b.1 e 2.b.2, delle presenti norme) e a condizione che la superficie del lotto non abbia subito riduzioni successivamente alla suddetta data di adozione.

L'ampliamento non superiore al 10% potrà essere realizzato, sempre "una tantum", anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.

Qualora il suddetto ampliamento "una tantum" della *Superficie lorda di pavimento (Slp)* comporti anche il superamento del *Rapporto di copertura (Rc)* massimo ammesso dalle presenti norme, tale superamento è ammesso nella misura massima del 5% della *Superficie coperta (Sc)* massima ammessa.

Per ciascuna unità produttiva possono essere realizzate non più di due abitazioni destinate al titolare e/o al custode, aventi complessivamente *Superficie lorda abitabile (Sa)* non superiore al 25% della *Superficie lorda di pavimento (Slp)* destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Art. 49 AP – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

49.01 – Definizione

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, generalmente al servizio degli insediamenti residenziali e talvolta al servizio di attività economico-produttive del settore secondario o terziario-commerciale o dei servizi.

49.02 – Destinazione d'uso

Come stabilito nel Piano dei Servizi.

49.03 – Modalità d'intervento

Il Piano dei Servizi precisa in quali casi la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è di competenza dell'Amministrazione Comunale ed in quali casi deve o può essere affidata ad altri soggetti.

Allorché realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente, nei modi previsti dalle norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Allorché realizzati da altri soggetti (ivi compresi gli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica nonché gli enti delle altre confessioni religiose), anche in caso di ampliamento, sopraelevazione nonché di demolizione e ricostruzione, gli interventi sono effettuabili mediante *Intervento edilizio diretto* convenzionato (*Permesso di costruire convenzionato*) previa approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

49.04 – Edificabilità

La realizzazione delle attrezzature e degli edifici consentiti in queste aree non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare.

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la *Distanza dai confini di proprietà (Dc)* non inferiore alla metà dell' *Altezza (H)* del fabbricato in progetto con minimo di mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la *Distanza fra edifici (De)* non inferiore all' *Altezza (H)* del fabbricato in progetto con minimo di mt 10,00.

49.05 – Norme particolari

Qualora le attrezzature pubbliche previste su tali aree comportino affluenza di pubblico, dovranno essere previsti adeguati parcheggi.

La relativa superficie sarà determinata in sede di redazione/approvazione dei relativi progetti sulla base di dotazioni unitarie – mq di *Parcheggio (P)* per mc di *Volume effettivo (Ve)* oppure mq di *Parcheggio (P)* per mq di *Superficie lorda di pavimento (Slp)* – ricavate con criterio analogico dalle dotazioni previste dal P.G.T. per destinazioni d'uso similari.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Art. 50 Cimitero

50.01 – Descrizione

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente, attorno alle quali si sviluppa la relativa fascia di rispetto.

50.02 – Destinazioni d'uso

Tenuto conto delle disposizioni contenute nelle norme vigenti in materia (art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, modificato dalla legge 17.10.1957, n. 983, dalla legge 12 luglio 1961, n. 603, dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 – legge 1° agosto 2002, n. 166 – Regolamento di polizia mortuaria approvato con decreto del Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285 – legge regionale 22/2003 – regolamento regionale 06/2004 – regolamento regionale n. 01/2007) sull'area del cimitero e sulle aree comprese entro la relativa fascia di rispetto é consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni (atte a delimitare il perimetro del cimitero).

E' vietata qualsiasi destinazione non strettamente correlata o pertinente a quella ammessa.

50.03 – Modalità di intervento

Gli interventi potranno essere effettuati solo dall'Amministrazione Comunale, previa approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente.

50.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

La realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in questa zona non è subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche da soddisfare.

50.05 – Norme particolari

Nella zona è consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature.

Non è consentito costruire, entro la fascia di rispetto, nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti (art 57, punto 3, del d.P.R. 285/90 e art. 338 del T.U.LL.SS approvato con r.d. 27.7.1934 n. 1265).

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi di riqualificazione ovvero quelli funzionali al riutilizzo dell'edificio stesso:

A) interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente come elencati e definiti all'articolo 13 delle presenti norme:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro
- Interventi di risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia

B) altri interventi:

- ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento;
- cambi di destinazione d'uso.

Possono essere riconosciute ammissibili, nelle aree di rispetto cimiteriale, strutture che abbiano le seguenti caratteristiche: temporaneità, amovibilità e non incorporazione nel terreno. E' altresì opportuno limitare comunque anche questi interventi a quelli il cui uso sia legato a specifiche destinazioni di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (rif. circolare R.L. n. 53 SAN del 1.10.1985).

Vengono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle Autorità competenti.

È consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella zona; tuttavia si dovrà vincolare la coltivazione a colture che non richiedono permanenza di acqua sul terreno.

TITOLO QUINTO

DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

Art. 51 AA Aree agricole

51.01 – Descrizione

Sono così definite le parti del territorio comunale costituite da terreni agricoli generalmente coltivati, caratterizzati da alto livello di produttività e con una limitata presenza di edifici agricoli.

Su parte di tali aree ricadono inoltre gli areali di tutela ambientale, paesistica e naturalistica corrispondenti:

- al “*corridoio ambientale sovrasistemico di importanza provinciale – secondo livello della rete dei valori ambientali*” di cui all'art. 26.2 delle n.t.a. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente;

- all' "elemento di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) contraddistinto con la dicitura "MA37 Tavazzano - Area agricola con presenza di residui ambienti boschivi" negli elaborati allegati alla D.G.R. VIII/10962 del 30 dicembre 2009 "Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del settore Alpi e Prealpi";
- all'area inclusa nel proposto "Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Sillaro";
- alla fascia di tutela ambientale del suddetto PLIS;

Si intendono inoltre comprese nelle aree agricole – fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo – anche **le aree incluse entro il perimetro di ciascuno degli Ambiti di Trasformazione (AT) definiti dal Documento di Piano.**

51.02 – Finalità

Il P.G.T. persegue, per l'intero territorio comunale, l'obiettivo primario di tutelare l'attività agricola, in considerazione della prevalente vocazione agro-silvo-culturale del territorio stesso e del ruolo da essa assunto come elemento centrale e connettivo; nel contempo il P.G.T. tende a far sì che gli interventi connessi con l'esercizio delle attività agricole tutelino e valorizzino gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente agrario, quali alberature, fasce boscate, siepi, filari, reticolo idrico naturale ed artificiale, fontanili, zone umide, marcite.

51.03 – Richiamo di norme sovracomunali cogenti

Si intendono qui integralmente richiamate e trovano applicazione le seguenti norme:

- le norme di cui al Titolo III (*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*) della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*)
- le previsioni e disposizioni del *Piano Agricolo* provinciale.

51.04 – Destinazioni d'uso

Le aree agricole sono in generale destinate all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del territorio comunale.

Pertanto in queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, fienili, silos, rimesse delle macchine agricole, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

E' inoltre ammesso l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*) – Titolo X (*Disciplina regionale dell'agriturismo*), ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge.

Tutte le altre destinazioni sono vietate.

In deroga a quanto sopra, sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito elencate, ma unicamente in funzione del riutilizzo di edifici (o parti di edifici) e strutture rurali esistenti, qualora ne sia dimostrata e verificata la dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo, e a condizione che i nuovi utilizzi non risultino di ostacolo al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo:

- residenze extra agricola;
- funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri extra-agricoli, ivi comprese tutte le attività intellettuali, professionali, artistiche;
- artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto;
- attività produttive manifatturiere di limitata dimensione (orientativamente si considerano tali le attività comportanti un numero di addetti complessivamente non superiore a 5 e l'impiego di una superficie lorda di pavimento non superiore a 500 mq), che non comportino il transito di mezzi pesanti per il trasporto delle materie prime e dei manufatti (o semilavorati) prodotti né

- il rilascio di emissioni nocive o moleste (di sostanze solide, liquide ed aeriformi, di polveri, di rumori), né lo stoccaggio nelle aree esterne scoperte di materie prime, manufatti (o semilavorati), attrezzature, sfridi, scarti di lavorazione, rifiuti, ecc.;
- attività produttive di tipo intellettuale, come ad esempio la produzione di software;
 - attività socio–ricreative, culturali, socio–assistenziali;
 - attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - maneggio, purché connesso con l'attività di allevamento equino come definito dalle norme vigenti;
 - scuole ed attività didattiche connesse con l'agricoltura, legalmente riconosciute, quando nel programma didattico rientri anche lo svolgimento di attività di tipo florovivaistico, agricolo, zootecnico;
 - attività di ricerca e sperimentazione connesse con l'agricoltura;
 - musei dell'agricoltura;
 - attività per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Parco Agricolo, dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti.

La trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali a favore delle destinazioni sopra elencate potrà avvenire previa stipula di apposita *convenzione urbanistica*, in analogia con quanto stabilito [all'articolo 38 delle presenti norme](#).

L'attività agricola produttiva può svolgersi nel rispetto della normativa vigente, nonché delle indicazioni del del *Piano Agricolo* provinciale.

Nell'esercizio dell'attività agricola si applicano le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62–bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

51.05 – Modalità di intervento

Possono essere normalmente effettuati mediante *Intervento edilizio diretto*, e dunque senza necessità di preventiva pianificazione attuativa, tutti gli interventi, sia su edifici esistenti (da riqualificare e/o riutilizzare) sia di nuova costruzione, purché finalizzati alle destinazioni d'uso consentite ([vedi articolo 51.04](#)), quali ad esempio:

- a) gli interventi di **riqualificazione** di edifici esistenti adibiti a destinazioni consentite, con mantenimento delle destinazioni in atto;
- b) gli interventi di **riqualificazione** di edifici esistenti adibiti a destinazioni non consentite, con modifica di destinazione d'uso a favore di destinazioni consentite;
- c) gli interventi di **riqualificazione** e riuso di edifici esistenti dismessi, da adibire a destinazioni d'uso consentite;
- d) gli interventi di **ampliamento** di edifici esistenti adibiti a destinazioni consentite, con mantenimento delle destinazioni in atto;
- e) gli interventi di **nuova costruzione** in ampliamento di complessi agricoli esistenti, effettuati in adiacenza e a completamento di questi ultimi;
- f) gli interventi su edifici extra–agricoli esistenti espressamente consentiti dalle presenti norme al successivo [articolo 51.12 – lettera B](#)).

Sono subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*, in analogia con quanto stabilito [al terzo comma dell'articolo 38 delle presenti norme](#), gli interventi su edifici agricoli dismessi, finalizzati ad attivare le destinazioni d'uso extra-agricole espressamente consentite (in deroga) dal [quinto comma del precedente articolo 51.04](#).

Sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo (con relativa *convenzione urbanistica*) gli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli.

Il *Permesso di costruire* (o altro equipollente provvedimento abilitativo) é in ogni caso subordinato alla osservanza di quanto disposto dall'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), con l'eccezione delle opere e degli edifici non connessi all'attività agricola, per i quali il rilascio del *Permesso di costruire* é subordinato solo all'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme.

51.06 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi si effettueranno nel rispetto dei seguenti indici:

A) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO

If : 0,03 mc/mq limitatamente alla residenza.
elevabili fino a 0,06 mc/mq su eventuali terreni a coltura orto–floro–vivaistica specializzata.

E' ammessa, per il computo dell'If, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12.

Le attrezzature ed infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita, elevabili a 0,2 mq/mq per le aziende orto–floro–vivaistiche e a 0,4 mq/mq per le serre.
I limiti suddetti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Dc : per le residenze:
1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.
per edifici aventi altra destinazione:
1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 10,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : per le residenze:
5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00;
per edifici aventi altra destinazione:
10,00 mt
Sono fatti salvi eventuali allineamenti in atto comportanti distanze inferiori.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De : per le residenze: pari ad H, con minimo di 10,00 mt
per edifici aventi altra destinazione: 10,00 mt
In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo, solo per le residenze, quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hmax : 7,50, solo per le residenze.

B) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA ZOOTECNIA (AD ECCEZIONE DEGLI ALLEVAMENTI DI SUINI CON PIU' DI 15 CAPI)

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

- Rc : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.
- Dc : 20,00 mt, salvo convenzione con il confinante.
I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 200 mt dal perimetro di aree aventi, secondo il P.G.T., destinazione diversa da quella agricola.

É tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico-sanitaria.

- Ds : 20,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
- De : 10,00 mt in generale.
200,00 mt (400,00 mt in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo.
50,00 mt (100,00 mt in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai corpi idrici della rete irrigua.

C) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO DEI SUINI, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 15

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

- Rc : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.
- Dc : 50,00 mt, salvo convenzione con il confinante.
I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 600 mt dal perimetro delle aree aventi, secondo il P.G.T., destinazione diversa da quella agricola.

E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico-sanitaria

- Ds : 100,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
- De : 10,00 mt in generale;
400,00 mt dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo;
100,00 mt dai corpi idrici della rete irrigua.

Gli insediamenti di cui al presente punto C) sono soggetti alle seguenti limitazioni e disposizioni:

1. piantumazione obbligatoria di alberature di alto fusto attorno all'azienda per una profondità minima di 4 filari;

2. distanza minima tra gli allevamenti di suini: 1.000 mt;
3. impianti di depurazione e di smaltimento degli scarichi secondo la normativa prevista dalla legislazione vigente e secondo le prescrizioni dell'A.S.L. e dell'ARPA competenti.

51.07 – Aree boscate

Nelle tavole del PGT sono indicate limitate porzioni del territorio comunale con presenza di bosco.

Dette aree devono ritenersi parte integrante delle aree agricole.

Le stesse sono soggette:

- alle norme della legge regionale 5.12.2008, n. 31 “*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*”;
- alle norme nazionali in materia di beni paesaggistici, ed in particolare all’art. 142, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42, modificato dal d.lgs. n. 156 del 2006 e dal d.lgs. n. 62 del 2008.

Si evidenzia tuttavia che la rappresentazione delle aree boscate contenuta negli elaborati del PGT ha mero valore indicativo e pertanto non fa testo al fine di stabilire la presenza del relativo vincolo, che dovrà essere accertata unicamente con riferimento all’effettivo stato dei luoghi e alle disposizioni della già richiamata legislazione regionale (l.r. 5.12.2008, n. 31 “*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*”, art. 42 “*Definizione di bosco*” - B.U.R.L. 10 dicembre 2008, n. 50 - e ss.mm.ii.).

Di conseguenza, ove la presenza del bosco non risultasse confermata o non fosse tale da integrare la presenza del vincolo testé menzionato, il relativo sedime rimarrà assoggettato alla sola disciplina stabilita dal presente articolo 96 per le aree agricole.

51.08 – Corridoio ambientale sovrasistemico di importanza provinciale – secondo livello della rete dei valori ambientali (art. 26.2 n.t.a. P.T.C.P. vigente)

Nella tavola del “PGT PR/p.07 *Carta della disciplina delle aree nell’intero territorio comunale*”, in scala 1 : 5.000, è indicato, con apposita trama grafica, l’areale corrispondente al “Corridoio ambientale sovrasistemico di importanza provinciale – secondo livello della rete dei valori ambientali” di cui all’art. 26.2 delle n.t.a. P.T.C.P. vigente.

Detto areale deve ritenersi parte integrante delle aree agricole ed è sottoposto, oltre che alla disciplina del presente articolo 96, anche a quella più specifica contenuta [nell’apposito articolo nel seguito delle presenti norme](#).

51.09 – Proposta del Parco Locale di Iniziativa Sovracomunale (PLIS) del Sillaro

Nella tavola del Piano delle Regole PR/p.07, intitolata *Carta della disciplina delle aree nell’intero territorio comunale*”, in scala 1 : 5.000, è indicato, con apposita trama grafica, l’areale corrispondente alla “*Proposta del Parco Locale di Iniziativa Sovracomunale (PLIS) del Sillaro*”.

Detto areale deve ritenersi parte integrante delle aree agricole.

Fino all’istituzione del PLIS e all’entrata in vigore di apposita specifica disciplina relativa al relativo territorio, il suddetto areale rimarrà soggetto alla disciplina delle aree agricole stabilita nel presente articolo 96, ma col divieto di realizzarvi edifici, manufatti e impianti, a qualsiasi uso destinati, con la sola eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada. La possibilità edificatoria che compete a detti terreni, derivante dall’applicazione degli indici e parametri edilizio–urbanistici stabiliti al presente articolo 96 per le aree agricole, potrà essere trasferita su altri terreni di uguale destinazione urbanistica (aree agricole).

51.10 – Aree a forte caratterizzazione morfologica, rete dell’assetto idraulico agrario (art. 28.4 n.t.a. P.T.C.P. vigente)

Nella tavola del Piano delle Regole PR/p.07, intitolata *Carta della disciplina delle aree nell’intero territorio comunale*”, in scala 1 : 5.000, sono indicate, con apposita simbologia grafica,

formazioni lineari o areali corrispondenti alle "Aree a forte caratterizzazione morfologica, rete dell'assetto idraulico agrario" di cui all'art. 28.4 delle n.t.a. del P.T.C.P. vigente.

Dette formazioni (o areali) devono ritenersi parte integrante delle aree agricole e sono sottoposti, oltre che alla disciplina del presente articolo 96, anche a quella più specifica contenuta nell'apposito articolo nel seguito delle presenti norme.

51.11 – Interventi sugli edifici esistenti nei complessi rurali.

Nelle aree agricole di cui al presente articolo 96 insistono sei complessi rurali (tre dei quali fanno parte della frazione Cologno).

Il complesso di Cascina Gerunda è di costruzione recente e non presenta motivi di interesse storico, artistico o paesaggistico; gli interventi sui relativi edifici esistenti sono soggetti semplicemente alle norme stabilite dal presente articolo 96, rispetto alle quali non subiscono ulteriori specifiche prescrizioni o limitazioni.

I rimanenti cinque complessi rurali sono risalenti a vecchia data e presentano motivi di interesse storico-documentale e/o paesistico-ambientale e sono pertanto classificati dal presente Piano delle Regole come "Nuclei rurali di antica formazione".

Tali complessi sono:

- la Cascina Cortazza;
- la Cascina Abbazia;
- la Casina Corte Grande;
- la Cascina Buttintrocca;
- la Cascina Colombera;

Gli interventi **sugli edifici esistenti** di detti "Nuclei rurali di antica formazione", sono soggetti – in generale – alla normativa delle aree agricole di cui al presente articolo 96 oltre che – più specificamente – alle disposizioni di seguito elencate, avendo anche riguardo a quanto indicato sulla tavola PR/a.06 "I complessi rurali: l'uso prevalente degli edifici, lo stato manutentivo degli edifici, le trasformazioni subite dagli edifici, l'interesse storico e paesaggistico degli edifici" in scala 1 : 1.000; la categoria di intervento ammessa su ciascun edificio o manufatto esistente è quella indicata nella tavola PR/p.10 "Disciplina degli interventi nei nuclei rurali di antica formazione" in scala 1 : 1.000 :

- a) gli interventi devono rispettare i caratteri tipo–morfologici dell'edificio, nonché i materiali e le tecniche costruttive originarie. Sono, ove possibile, corrette o sostituite le manomissioni dovute ad interventi recenti;
- b) i mutamenti della destinazione agricola originaria di edifici dismessi a favore delle attività extra-agricole espressamente consentite (in deroga) dal [quinto comma del precedente articolo 51.04](#), dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso;
- c) è consentita, ai fini del riuso, la chiusura totale o parziale di spazi coperti (quali portici, logge, tettoie) di fabbricati in tutto o in parte inutilizzati, purché ciò non determini la compromissione dei valori paesistici da tutelare.
Il tamponamento perimetrale di chiusura dovrà essere effettuato arretrandolo dal filo degli elementi strutturali verticali e orizzontali esistenti (pilastri, solai, archi, ecc.), in modo tale da conservare la memoria del fabbricato preesistente.
Le nuove aperture da inserire in detti tamponamenti dovranno avere dimensioni e proporzioni omogenee coi caratteri dell'edificio e dovranno risultare ordinatamente inserite in rapporto ai predetti elementi strutturali verticali e orizzontali da conservare.
- d) gli interventi saranno improntati ai seguenti criteri generali.

d.1 Sagoma in pianta del fabbricato

Dovrà rimanere inalterata, fatta salva l'eliminazione di aggiunte recenti incongrue e fatti salvi – in caso di sostituzione edilizia o in caso di ristrutturazione edilizia – adeguamenti richiesti dal Comune o da altra autorità competente volti all'adeguamento di strade o corsi d'acqua o per altre ragioni di pubblica utilità.

d.2 Altezza e morfologia delle coperture

Le coperture dovranno mantenere altezza (sia in colmo che in gronda), pendenza e morfologia identiche a quelle preesistenti. Eventuali lievi modifiche saranno ammesse solo per motivi tecnici adeguatamente e documentatamente dimostrati.

d.3 Materiali delle coperture

Sono da preferirsi le tegole a canale in laterizio (coppi), nel colore naturale dei laterizi tradizionalmente prodotti nella zona.

d.4 Composizione delle facciate, forma e dimensioni delle aperture, disposizione delle aperture

Composizione delle facciate, forma, dimensioni e proporzioni delle aperture, disposizione delle aperture dovranno essere in linea di massima mantenuta come preesistenti, salva la possibilità di eliminare o modificare parti incongrue. Non è consentito aumentare il numero dei piani riposizionando i solai, salvo che questo possa essere ottenuto senza modifica delle facciate (mediante l'inserimento di soppalchi o in altri modi).

d.5 Finiture murarie di facciata

Dovranno essere mantenute le finiture murarie di facciata preesistenti e dovranno in particolare essere conservate le parti in mattoni a vista.

d.6 Apparato decorativo esterno esistente

L'apparato decorativo eventualmente esistente nelle facciate del fabbricato dovrà essere conservato e, qualora ammalorato, dovrà essere ricostituito coi medesimi materiali o con materiali compatibili. A tal fine, lo stesso dovrà essere adeguatamente documentato in sede di richiesta del titolo abilitativo.

d.7 Lattonomie

La sagoma e le dimensioni di canali, pluviali, scossaline ed altri elementi di lattomeria saranno uguali a quelli preesistenti, se originari, ed in ogni caso coerenti coi caratteri dell'edificio.

Per quanto concerne i materiali, è da preferirsi il rame; sono tuttavia ammessi anche altri materiali di aspetto simile.

d.8 Serramenti esterni

I serramenti esterni manterranno per quanto possibile le caratteristiche estetiche (larghezza dei telai, sagoma dei profili, suddivisioni verticali e orizzontali, sistema di apertura) di quelli preesistenti. Sono ammessi incrementi dello spessore dei telai al fine del miglioramento delle caratteristiche di efficienza energetica (e dunque di sostenibilità ambientale) del fabbricato.

Quanto al materiale, è da preferirsi il legno, anche verniciato con prodotti coprenti; potranno tuttavia essere consentiti altri materiali, purché di aspetto coerente con le caratteristiche del fabbricato.

d.9 Colori

Per le tinteggiature murarie è da preferirsi la riproposizione del colore originario, adeguatamente documentato in sede di progetto mediante apposite stratigrafie. Anche per gli altri elementi di facciata (serramenti, parapetti, ecc.) è da preferirsi il colore originario, se accertabile.

d.10 Sistemazioni esterne

Le aree di pertinenza interne alla recinzione dell'insediamento verranno sistemate a verde, con impiego di essenze caratteristiche della zona, meglio se autoctone.

Per le pavimentazioni verranno impiegati preferibilmente ghiaietto, macadam, ciottolato, elementi lapidei in blocchetto o in lastra. Sono ammessi anche i blocchetti prefabbricati in cemento (autobloccanti) di forma quadrata o rettangolare, meglio se del tipo "antichizzato", in tinte tenui e compatibili col contesto rappresentato dall'intero insediamento.

51.12 – Norme particolari

A) NUOVE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni sono ammesse previo parere del competente servizio della provincia di Lodi che ne attesti la comprovata esigenza.

Le nuove costruzioni devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. di norma – e fatte salve documentate esigenze – devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, in modo da non disturbare la lettura d'insieme dell'insediamento esistente. A tale scopo deve essere prodotta, contestualmente alla presentazione del progetto, idonea documentazione grafica e fotografica;
- b. i progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c. i progetti devono prevedere la formazione di cortine alberate perimetrali all'azienda, costituite da alberature di alto fusto, per una profondità minima di 2 filari;
- d. i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive di queste ultime e/o di quelle presenti nella zona;
- e. per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascine della zona;
- f. la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- g. i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, salvo quanto stabilito dalle presenti norme in ordine agli interventi sugli edifici aventi caratteri di pregio paesistico e storico-artistico.

B) EDIFICI EXTRA-AGRICOLI

Per gli edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, è consentito mantenere la destinazione d'uso in atto ed effettuare i sottoelencati interventi di manutenzione, riqualificazione e adeguamento:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;
2. ampliamento "una tantum", entro il limite massimo del 20% della *Superficie lorda abitabile (Sl_a)* o della *Superficie lorda di pavimento (Sl_p)* esistente.

In caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso, le nuove destinazioni dovranno essere comprese fra quelle ammesse dalle presenti norme.

Qualora gli edifici extra-agricoli presentino – secondo la classificazione dei medesimi prestabilita dal Piano delle Regole – motivi di interesse storico, paesaggistico e artistico, ogni intervento sui medesimi dovrà sottostare, oltre che alla disciplina di cui al presente paragrafo, anche alla disciplina specificamente stabilita dalle presenti norme di attuazione.

C) RECINZIONI

Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività orto-florovivaistiche e di allevamento; altre modalità di realizzazione delle recinzioni devono essere espressamente autorizzate dal Comune.

D) RETE IDRICA

Deve essere garantita la continuità e l'efficienza della rete idrica, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.

E) ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO

Sono raccomandati gli interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione

F) MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

E' inoltre raccomandato il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali, nonché l'orientamento delle pratiche agrarie conseguenti al set-aside verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

G) CAPI DI BESTIAME AMMESSI

I titoli abilitativi relativi a nuovi fabbricati e manufatti destinati all'allevamento – ed in ogni caso alla permanenza – di capi di bestiame, ed anche relativi all'ampliamento di fabbricati e manufatti esistenti, potranno essere rilasciati solo qualora non vengano superati i seguenti rapporti fra peso vivo di bestiame e superficie aziendale:

- | | | |
|--|--------|-----------------------|
| a. Bovini, caprini, ovini, equini, e assimilabili: | 300 Kg | per pertica milanese; |
| b. Suini: | 150 Kg | per pertica milanese; |
| c. Polli, faraone, anatre, oche, tacchini, struzzi, volatili, conigli, e assimilabili: | 200 Kg | per pertica milanese. |

H) AUTOMEZZI MOTORIZZATI

Il transito e la sosta con mezzi motorizzati sono vietati fuori dalle strade statali, provinciali e comunali e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola.

I) RICHIAMO ALLE "LINEE GUIDA REGIONALI: CRITERI IGIENICI E DI SICUREZZA IN EDILIZIA RURALE"

Si intendono qui richiamate e trovano applicazione, in quanto applicabili, le indicazioni contenute nel Decreto del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale alla Sanità 29 dicembre 2005, n. 20109 "*Linee Guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale*", pubblicato sul BURL del 10 febbraio 2006, 3° suppl. straord., elaborate e divulgate dall'Assessorato regionale in attuazione di quanto indicato dalla d.g.r. 7/18344 del 23 luglio 2004 "*Interventi operativi per la promozione della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro in Lombardia per il triennio 2004-2006*" e ad integrazione delle precedenti "*Linee guida per la prevenzione degli infortuni in zootecnia*" approvate con d.d.g. 29 settembre 2004 n. 16258, pubblicate sul BURL 14 gennaio 2005, 5° suppl.straord.

Art. 52 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti agricoli.

I progetti relativi ad opere che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al Capo Primo,

Titolo Quarto, delle presenti norme, dall' *esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

TITOLO SESTO

NORME RELATIVE AD ELEMENTI PUNTUALI E SPECIFICI E AD AMBITI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO.

Art. 53 Aree a forte caratterizzazione morfologica, rete dell'assetto idraulico agrario (art. 28.4 n.t.a. P.T.C.P. vigente)

Il P.T.C.P. vigente della Provincia di Lodi individua "Aree a forte caratterizzazione morfologica - rete dell'assetto idraulico agrario" in parte ricadenti nel territorio comunale di Casalmaiocco e che il Piano delle Regole rappresenta con apposita trama grafica nella tavola "PR/p.07 Carta della disciplina delle aree nell'intero territorio comunale", in scala 1 : 5.000.

All'articolo 27, paragrafo 4, delle n.t.a. del P.T.C.P. vigente per dette aree si legge:

"Le trasformazioni avvenute nell'agricoltura hanno generato una rilevante semplificazione del paesaggio; si sono ridotte le partiture poderali, i corpi idrici secondari e, conseguentemente, le reti arboree che hanno contraddistinto per secoli l'immagine paesaggistica della pianura.

Il PTCP individua aree che hanno mantenuto una caratterizzazione morfologica riconducibile alla rete dell'assetto idraulico – agrario del territorio ed una presenza rilevante di elementi vegetazionali lineari.

La tutela paesistica di questi ambiti deve essere sostenuta da politiche tese ad evitare una crescita indiscriminata della monocoltura e la perdita di un documento della memoria storica quale il tracciato delle linee della orditura della rete irrigua e di organizzazione della rete agricola.

Gli indirizzi normativi prevedono, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica stabilite dai Consorzi di Bonifica e di Irrigazione competenti, livelli di attenzione diversificati da riservare alle trasformazioni antropiche. In particolare:

- *prevedere che la progettazione delle infrastrutture e delle aree di espansione insediativa risulti attenta ed orientata al mantenimento del disegno della tessitura, evitando le interruzioni, l'abbandono o la manomissione dei tracciati delle colture arboree e arbustive, al contrario da considerare come elementi ordinatori delle nuove eventuali configurazioni morfologiche;*
- *la tutela paesistica del PRG deve prevedere azioni e programmi di tutela finalizzati:*
 - *al riconoscimento ed al mantenimento dell'organizzazione della viabilità interpodereale;*
 - *alla riorganizzazione della rete irrigua orientata secondo le trame esistenti;*
 - *all'incentivazione della difesa della vegetazione di alto fusto e dei sistemi vegetazionali complessi.* "

Le scelte di politica territoriale del PGT sono compatibili con gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal P.T.C.P.

Ogni intervento interessante le aree in parola potrà essere ammesso solo se coerente e compatibile coi suddetti indirizzi e prescrizioni.

Art. 54 Aree a rischio archeologico

Il P.G.T. – nella tavola del Documento di Piano intitolata "Carta dei vincoli" e nella tavola del Piano delle Regole intitolata "Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale" – indica con apposita simbologia le "aree a rischio archeologico" appositamente segnalate dalla competente Soprintendenza.

Si definiscono tali:

- le aree urbane e suburbane presso cui vi sono stati ritrovamenti di beni di interesse archeologico;
- le aree in prossimità di località scomparse.

In queste aree valgono le seguenti norme di tutela:

- a) qualsiasi intervento di sbancamento relativo ad interventi edilizi o infrastrutturali dovrà essere preventivamente segnalato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia allo scopo di consentirLe di esprimere il parere di competenza previa effettuazione, ove necessario, di verifiche archeologiche preventive.
- b) nell'uso agricolo dell'area l'aratura non deve superare i 30 cm di profondità; in caso di aratura dei terreni di profondità superiore ai 30 cm., si procede alla segnalazione di cui alla lett. a);
- c) gli interventi di scavi o movimenti di terra devono essere effettuati attraverso l'utilizzo di mezzi idonei al fine di salvaguardare l'integrità di eventuali reperti.

Art. 55 Rete stradale storica

Il territorio comunale è interessato dalla presenza di elementi della rete stradale storica, quale si desume dalla cartografia storica (prima levata I.G.M.), fra i quali in particolare la strada "Pandina" (l'attuale SP 138 "Pandina" che collega Melegnano a Pandino) che corre a nord del comune e che lo collega con Melegnano e con Villa Pompeiana (frazione di Zelo Buon Persico).

La rete stradale storica costituisce uno dei fondamenti dell'organizzazione storica del territorio.

Gli indirizzi per la *valorizzazione* di detta rete sono i seguenti:

- a) valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, di ciascun percorso;
- b) mantenimento, lungo i percorsi, dei luoghi panoramici esistenti, evitando la formazione di ostacoli visivi di qualsiasi tipo (esclusa solo la cartellonistica stradale indispensabile per ragioni di sicurezza della circolazione);
- c) incentivazione dei riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali.

A tali percorsi di interesse storico-paesistico ed ai luoghi ad essi connessi si applicano le seguenti direttive:

- a) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
- b) non è consentita, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada;
- c) vanno tutelati e valorizzati gli elementi significativi che arricchiscono i percorsi di interesse paesistico ed ambientale.

Con apposito successivo provvedimento il Comune:

- a) identifica e classifica i diversi tipi di percorso e le direttrici visive di maggiore sensibilità, presenti lungo i percorsi o nei punti panoramici, cioè quelle che offrono una "veduta" su luoghi di particolare interesse paesistico, quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico-culturali, o viste di particolare profondità e ampiezza;
- c) integra le norme tecniche con specifiche indicazioni di salvaguardia della panoramicità e della fruibilità paesistica dei percorsi individuati;
- d) attua azioni finalizzate ad evitare ogni compromissione delle condizioni di visibilità dai punti e dai percorsi panoramici, al fine di garantire la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti. Lungo tali direttrici e nell'immediato intorno, le trasformazioni sono soggette alle disposizioni di cui al comma precedente;
- e) propone fasce di rispetto, distinte da quelle di rispetto stradale, all'interno delle quali applicare indirizzi di valorizzazione paesistica, relativamente sia alla tipologia degli insediamenti previsti, che alla limitazione della cartellonistica;

- f) incentiva tutte le opere necessarie al miglioramento delle condizioni di fruizione visiva (piazzole, punti di sosta, aree attrezzate).

Il Comune promuoverà interventi volti alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali relativi a detti percorsi.

Art. 56 Rete Ecologica Regionale e corridoio ambientale sovrasistemico di importanza provinciale – secondo livello della rete dei valori ambientali (art. 26.2 n.t.a. P.T.C.P. vigente).

Il territorio comunale è interessato dalla presenza di elementi della Rete Ecologica Regionale (R.E.R.), secondo quanto definito dalla Regione negli elaborati approvati con D.G.R. VIII/10962 del 30 dicembre 2009 “*Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del settore Alpi e Prealpi*”, pubblicata nel B.U.R.L. del 28 giugno 2010 n. 26, Edizione Speciale.

In particolare, secondo quanto si desume dai menzionati *elaborati finali* predisposti dalla Regione, gli elementi della Rete Ecologica Regionale che direttamente interessano il territorio del Comune di Casalmaiocco sono i seguenti:

- 1) un “*elemento di secondo livello*” contraddistinto con la dicitura “*MA37 Tavazzano*”, descritto come segue: “*area agricola con presenza di residui ambienti boschivi*”.

Trattasi di ampio areale posto nella parte settentrionale del territorio della Provincia di Lodi, in adiacenza col Parco Agricolo Sud Milano.

Per detto areale, la Regione fornisce le seguenti indicazioni:

“*Ricostruzione della vegetazione lungo i canali e le rogge; il mantenimento delle siepi; il mantenimento del mosaico agricolo; la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli; la gestione delle specie alloctone, sia terrestri che acquatiche. Intervenire mediante deframmentazione e mantenimento dei varchi tra Casalmaiocco e Vizzolo Predabissi lungo Cavo Marocco e tra Sordio e Cascina Fornaci lungo la strada statale che collega Melegnano con Tavazzano, la rete ferroviaria Milano-Lodi e l'autostrada A1*”;

- 2) un “*elemento primario della R.E.R.*” consistente in un “*varco da tenere e deframmentare*”.
- Trattasi del varco tra Casalmaiocco e Vizzolo Predabissi sopra menzionato, che, per quanto riguarda in particolare il territorio di Casalmaiocco, collega le aree poste ad est e ad ovest della strada provinciale Sordio-Bettola, nel tratto compreso fra il Capoluogo e le frazioni Madonnina e Cologno.

Inoltre, il P.T.C.P. vigente della Provincia di Lodi individua un areale contraddistinto con la denominazione “*Corridoio ambientale sovrasistemico di importanza provinciale – secondo livello della rete dei valori ambientali*” e lo disciplina all'art. 26.2 delle n.t.a. P.T.C.P. vigente, dove si legge in particolare:

“*I corridoi sovrasistemici di secondo livello si basano su aree ad elevata valenza naturalistica lungo fiumi e rogge che presentano significativi valori ambientali e che hanno un ruolo connettivo strategico nel mantenimento della naturalità residua presente nel territorio provinciale.*

Nel territorio della provincia di Lodi sono stati individuati quattro elementi di secondo livello della rete dei valori ambientali:

- *il primo [omissis] ;*
- ***il secondo lungo il confine settentrionale della provincia, posto in continuità con le aree del Parco Agricolo Sud Milano, finalizzato a costituire un “diaframma” ad alto valore naturalistico capace di interrompere il progressivo dilatarsi del sistema insediativo milanese;***
- *gli altri due posti [omissis] . “*

Il suddetto areale individuato dal P.T.C.P. è grossomodo corrispondente, almeno per quanto concerne il territorio comunale di Casalmaiocco, al predetto “*elemento di secondo livello della R.E.R.*”.

La tavola del Piano delle Regole “*PR/p.07 Carta della disciplina delle aree nell'intero territorio comunale*”, in scala 1 : 5.000, individua, con apposita trama grafica, l'areale corrispondente al predetto “*Corridoio ambientale sovrasistemico di importanza provinciale – secondo livello della rete dei valori ambientali*”, ritenendolo anche coincidente con l'“*elemento di secondo livello della R.E.R.*”.

La stessa tavola individua inoltre con apposita grafia il “*varco da tenere e deframmentare*”.

Il Comune metterà in atto tutte le necessarie iniziative per deframmentare il “varco” di cui sopra e per potenziare ed arricchire dal punto di vista naturalistico-ambientale l’areale corrispondente al *Corridoio ambientale sovrassistemico di importanza provinciale* secondo le finalità indicate dal P.T.C.P.

Art. 57 Aree boscate.

Vedi articolo 51.07.

Art. 58 Uso e manutenzione di parchi e giardini privati

L’uso e la manutenzione dei parchi e giardini privati sono sottoposti alle disposizioni particolari che verranno stabilite entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente Piano di Governo del Territorio con apposito Regolamento comunale.

TITOLO SETTIMO

DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Art. 59 Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)

59.01 **DEFINIZIONI PARTICOLARI**

Settori Merceologici

L’attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Tipologie delle attività di commercio e relative classi di superficie

Ai fini dell’applicazione delle presenti norme, per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti tipologie di esercizi:

Tabella A – Tipologie delle attività di commercio al dettaglio		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizi di vicinato	EV	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita	MS	Tra 151 e 1.500
Grandi strutture di vendita	GS	Maggiore di 1.500
Centri commerciali: medie o grandi strutture di vendita nelle quali due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti	CC	

Contesti di localizzazione degli insediamenti commerciali

Ai fini della localizzazione delle attività commerciali il territorio comunale viene suddiviso nei seguenti contesti:

Tabella B – Contesti di localizzazione degli insediamenti commerciali	
Contesto e riferimento agli ambiti	
Tessuto urbano consolidato	AR – <i>Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>
	NA – <i>Nucleo urbano di antica formazione</i>
	APS – <i>Ambito dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto</i>
Ambiti di trasformazione urbana	PAA – <i>Ambiti di pianificazione attuativa, con destinazione residenziale, in corso di attuazione</i>
	Ambiti di Trasformazione AT-1, AT-2, AT-3.
	Ambito di Trasformazione AT-4
	Ambito di Trasformazione AT-5
Aree verdi	<i>Aree agricole</i>
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	AP – <i>Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>

59.02

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La localizzazione di esercizi commerciali appartenenti alle diverse “tipologie delle attività di commercio” testé definite potrà avvenire nel rispetto delle indicazioni seguenti:

SETTORE ALIMENTARE

Contesto	Zone omogenee	Tipologie di esercizi ammessi
Tessuto urbano consolidato	AR – <i>Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>	EV
	NA – <i>Nucleo urbano di antica formazione</i>	EV
	APS – <i>Ambito dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto</i>	EV
Ambiti di trasformazione urbana	PAA – <i>Ambiti di pianificazione attuativa, con destinazione residenziale, in corso di attuazione</i>	EV
	Ambiti di Trasformazione AT-1, AT-2, AT-3.	Vedi D.d.P.
	Ambito di Trasformazione AT-4	Vedi D.d.P.
	Ambito di Trasformazione AT-5	Vedi D.d.P.
Aree verdi	Zone agricole	Nessuna
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	AP – <i>Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>	Nessuna

SETTORE NON ALIMENTARE

Contesto	Zone omogenee	Tipologie di esercizi ammessi
Tessuto urbano consolidato	AR – <i>Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>	EV
	NA – <i>Nucleo urbano di antica formazione</i>	EV
	APS – <i>Ambito dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto</i>	EV
Ambiti di trasformazione urbana	PAA – <i>Ambiti di pianificazione attuativa, con destinazione residenziale, in corso di attuazione</i>	EV
	Ambiti di Trasformazione AT-1, AT-2, AT-3.	Vedi D.d.P.
	Ambito di Trasformazione AT-4	Vedi D.d.P.
	Ambito di Trasformazione AT-5	Vedi D.d.P.
Aree verdi	Zone agricole	Nessuna
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	AP – <i>Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>	Nessuna

In deroga ai limiti dimensionali sopra stabiliti, alle attività esistenti da almeno 3 anni è riconosciuta la possibilità di ampliare la superficie di vendita, anche in caso di trasferimento, fino ad un massimo del 100% della superficie autorizzata alla data di adozione del presente P.G.T.

59.03

PROCEDURE

In caso di insediamenti effettuati mediante Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione d'apertura d'esercizio di vicinato o la domanda d'autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata dalla relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 e dall'articolo 26 della legge 47/85.

La D.I.A. o la comunicazione potranno essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori potranno essere iniziati solo successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita rilasciata ex artt. 8 e 9 del d.lgs. 114/98 o decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.

Nel caso di procedimenti finalizzati all'apertura di medie e grandi strutture di vendita, qualora ammesse dal P.G.T., i procedimenti di carattere urbanistico ed edilizio potranno aver inizio solo successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita rilasciata ex artt. 8 e 9 del d.lgs. 114/98.

Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie d'autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzativa derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38, ultimo comma, del regolamento regionale ("Regolamento di attuazione della l.r. 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio").

Nei casi, previsti dall'articolo 40 del suddetto regolamento regionale, in cui è svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

I parcheggi pertinenziali devono essere previsti, qualora non diversamente specificato nelle norme relative a ciascun ambito, anche nei seguenti casi:

- mutamenti della destinazione d'uso, sia con opere che senza opere;
- interventi di ristrutturazione senza mutamento della destinazione d'uso: le opere saranno volte alla dotazione dei parcheggi di pertinenza subordinatamente alla possibilità offerta dalla situazione dell'edificio e del lotto.

La deroga allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio vigente prevista dall'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modificazioni relativa alla realizzazione di parcheggi di pertinenza è applicabile esclusivamente agli immobili esistenti, qualora non dotati degli spazi pertinenziali previsti dalle norme delle singole zone e comunque nella quantità necessaria al raggiungimento degli stessi.

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (aree standard) devono essere cedute (o asservite ad uso pubblico) o monetizzate nelle quantità precisate dal P.G.T. in tutti i casi in cui l'apertura di nuovi esercizi commerciali (o l'ampliamento di esercizi esistenti) avvenga mediante *Piano Attuativo*. L'eventuale monetizzazione non può riguardare la quota relativa ai parcheggi.

Qualora invece detta apertura (o ampliamento) avvenga mediante *Intervento edilizio diretto convenzionato* (*Permesso di costruire* convenzionato o *D.I.A.* conseguente a stipula di convenzione) devono essere cedute (o asservite ad uso pubblico) – nelle quantità precisate dal P.G.T. – le sole aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

59.04 **DISPOSIZIONI DI INSERIMENTO AMBIENTALE**

In caso di realizzazione di strutture destinate ad ospitare medie strutture di vendita, laddove consentite dal P.G.T., è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento o anche al di fuori di esso. In particolare, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, eccezion fatta per i parcheggi liberamente accessibili e non pertinenziali; i nuovi insediamenti dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di Piano Attuativo.

I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 2 (due) posti auto ricavati omogeneamente nella superficie complessiva destinata alla sosta.

59.05 **DISPOSIZIONI PARTICOLARI A TUTELA DEL TESSUTO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE**

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

59.06 **DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E INTERESSE PUBBLICO (STANDARDS)**

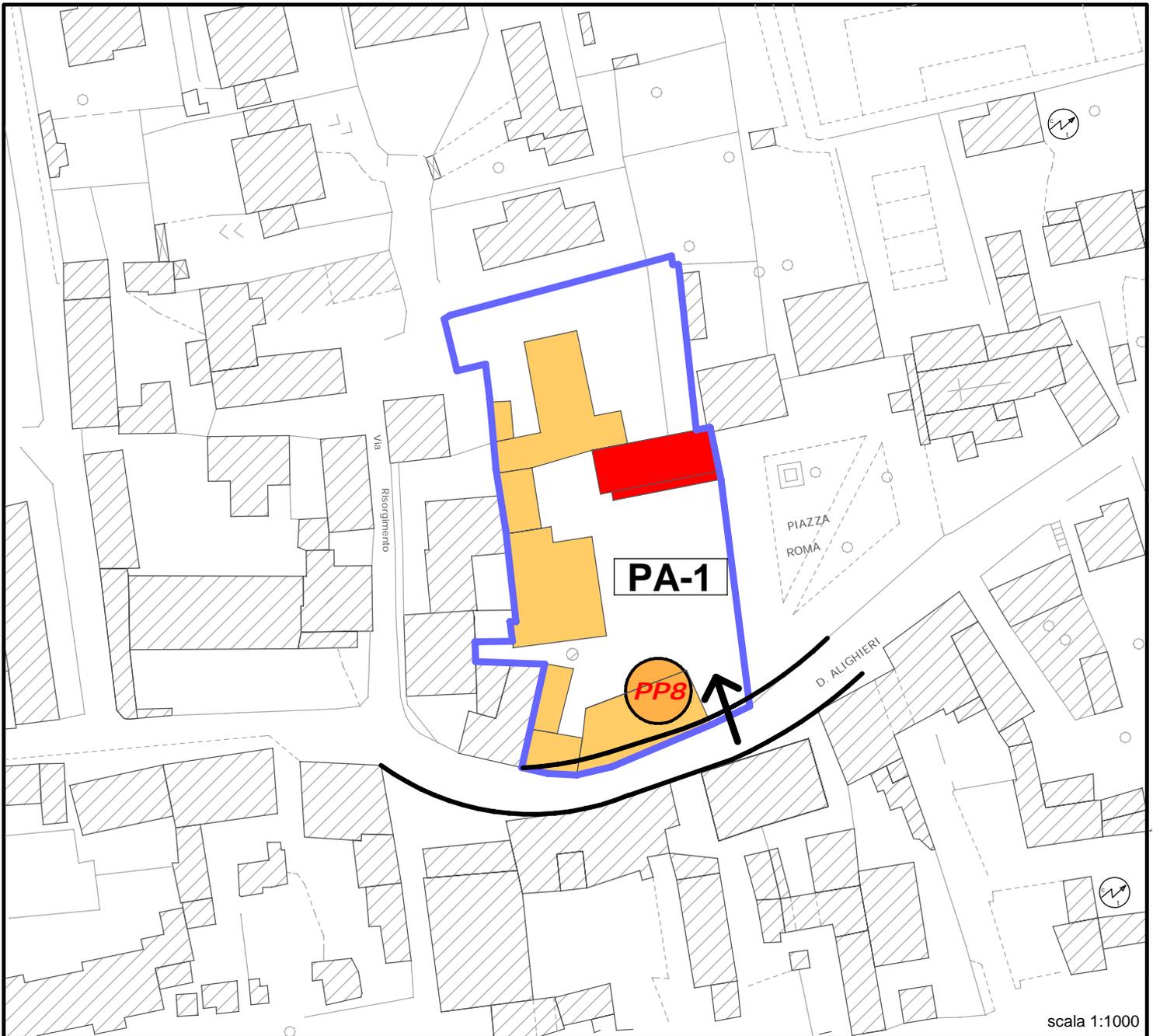
Per le attività commerciali la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è prescritta secondo le quantità riportate nella seguente tabella C.

Tabella C – Dotazione di standard, contesto e tipo di esercizio						
Tipologia di attività e condizioni particolari degli immobili		Contesto				
		Tessuto urbano consolidato		Ambiti di trasformazione urbana		Ambiti extraurbani
		Standard				
EV	Insediamiento in edifici esistenti	75% della Sa o della SIp, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico			100% della Sa o della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	
	Nuovi edifici	75% della Sa o della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico				
MS	Insediamiento in edifici esistenti	75% della Sa o della SIp, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico.	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa	non
	Nuovi edifici	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa	non	
GS	Insediamiento in edifici esistenti	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa non
	Nuovi edifici	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa non
CC	Insediamiento in edifici esistenti	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa non
	Nuovi edifici	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa non

Allegato

**Schede planimetriche
relative agli ambiti di pianificazione attuativa
previsti dal Piano delle Regole**

Ambito di pianificazione attuativa PA-1



Legenda

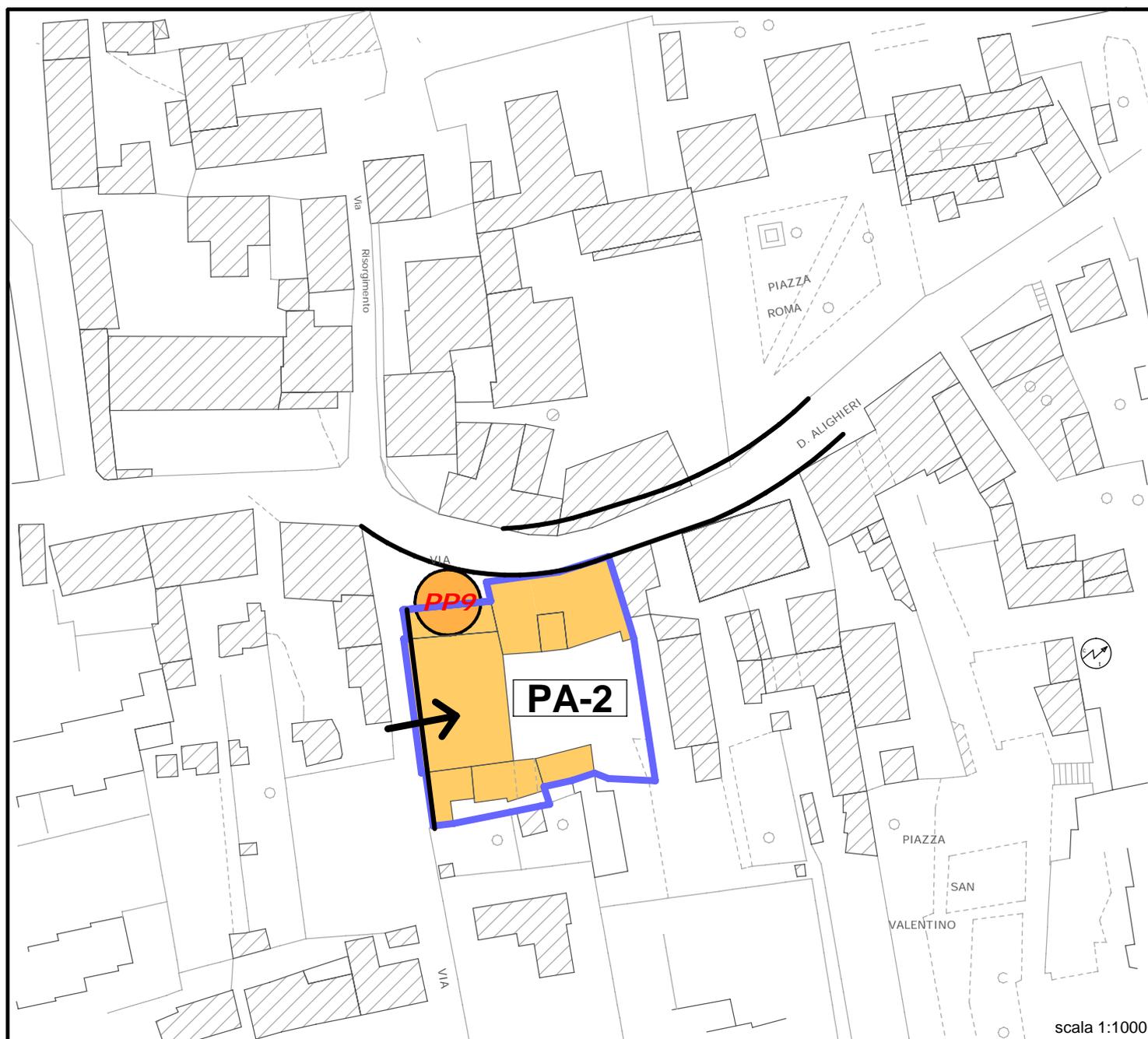
-  Perimetro Piano Attuativo
-  Edifici da mantenere e riqualificare
-  Edifici di cui è consentita la demolizione e la ricostruzione (ristrutturazione urbanistica)
-  Parcheggi pubblici - PP8 (non localizzati)
-  Allargamento via Dante
-  Accesso all'area del piano attuativo

Dati urbanistici

St: 2.980 mq
Volume presunto: 3.250 mc (1)
Abitanti insediabili: 25 ab.

(1) si devono aggiungere 1.250 mc relativi alla casa padronale da mantenere e riqualificare

Ambito di pianificazione attuativa PA-2



Legenda

-  Perimetro Piano Attuativo
-  Edifici di cui è consentita la demolizione e la ricostruzione (ristrutturazione urbanistica)
-  Parcheggi pubblici - PP9 (non localizzati)
-  Allargamento via Dante e via Crosanna
-  Accesso all'area del piano attuativo

Dati urbanistici

St: 1.405 mq

Volume presunto: 4.000 mc (1)

Abitanti insediabili: 33 ab.