





Comune di Villasanta

Provincia di Monza e della Brianza

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Adeguato e modificato conseguentemente al recepimento della verifica di compatibilità con il PTCP e all'accoglimento delle osservazioni

	Norme di Governo del Territorio		<i>elaborato n.</i> PR 05/01
progettisti Studio associato  progetti di architettura e urbanistica	arch. Franco Resnati	arch. Fabio Massimo Saldini	
gruppo di progettazione	arch. Paolo Dell'Orto urb. Paolo Gariboldi urb. Giorgio Limonta		
procedura amministrativa ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____ APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____ PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____			



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	7
CAPO I – CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	7
Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio	7
Art. 2. Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti del Piano delle Regole	7
Art. 3. Norma di correlazione tra gli atti del Piano di Governo del Territorio	7
Art. 4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale e con i regolamenti comunali	8
Art. 5. Disposizioni di coordinamento con il Piano Territoriale del Parco regionale della Valle del Lambro	8
TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI	9
CAPO I – DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA	9
Art. 6. Indici e parametri urbanistici, oggetti e parametri edilizi	9
6.1. Superficie territoriale (St)	9
6.2. Superficie fondiaria (Sf)	9
6.3. Superficie lorda di pavimento (Slp)	9
6.4. Superficie coperta (Sc)	12
6.5. Superficie permeabile (Sp)	13
6.6. Altezza massima (Hmax)	13
6.7. Indice di edificabilità territoriale (Iet)	13
6.8. Indice di edificabilità fondiaria (Ief)	13
6.9. Rapporto di copertura territoriale (Rct)	13
6.10. Rapporto di copertura fondiaria (Rcf)	13
6.11. Rapporto di permeabilità territoriale (Rpt)	13
6.12. Rapporto di permeabilità fondiaria (Rpf)	13
Art. 7. Definizioni	14
7.1. Delimitazioni perimetrali esterne	14
7.2. Edificio	14
7.3. Linea di colmo	14
7.4. Linea di gronda	14
7.5. Loggia	14
7.6. Lotto	14
7.7. Piano interrato	14
7.8. Piano seminterrato	14
7.9. Piano sottotetto	14
7.10. Portico	14
7.11. Quota del piano di campagna	14
7.12. Soppalco	15
7.13. Spazi residenziali accessori	15
7.14. Spazi residenziali primari e di servizio	15
7.15. Sporti aggettanti aperti	15
7.16. Superficie di pertinenza	15
7.17. Superficie non residenziale (Snr)	15
7.18. Superficie utile abitabile (Sua)	15
7.19. Tettoia	15
7.20. Unità immobiliare	15
7.21. Volumi tecnici e tecnologici	15
7.22. Volume virtuale	16
CAPO II - ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	17
Art. 8. Modalità di attuazione del Piano delle Regole	17
Art. 9. Permesso di costruire convenzionato (PCC)	18
Art. 10. Opere di urbanizzazione primaria	19
Art. 11. Opere di urbanizzazione secondaria	20
CAPO III - DISCIPLINA DELLE DISTANZE	21
Art. 12. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc)	21
Art. 13. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)	21
Art. 14. Distanze tra costruzioni (De)	22
CAPO IV - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	23
Art. 15. Destinazioni d'uso	23



Art. 16. Classificazione delle destinazioni d'uso	23
Art. 17. Mutamenti delle destinazioni d'uso.....	25
CAPO V - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE	26
Art. 18. Ambito di applicazione e definizioni.....	26
Art. 19. Tipologie distributive	26
Art. 20. Impianti della rete distributiva dei carburanti	26
CAPO VI - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE	28
Art. 21. Perequazione urbanistica	28
Art. 22. Perequazione territoriale.....	28
Art. 23. Perequazione sociale	28
Art. 24. Incentivazione sociale.....	29
Art. 25. Modalità operative di attivazione dell'edilizia sociale	29
CAPO VII - ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE	31
Art. 26. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	31
Art. 27. Recupero dei rustici agricoli.....	31
Art. 28. Parcheggi privati	32
Art. 29. Chioschi e manufatti per l'esercizio del commercio	33
TITOLO III – NORME DI GOVERNO DELLE UNITÀ TERRITORIALI.....	34
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	34
Art. 30. Articolazione del territorio	34
CAPO II - SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	34
Art. 31. Unità territoriale CS- centri storici e nuclei di antica formazione	34
31.1. Conservazione edilizia integrale	35
31.2. Conservazione edilizia coerente.....	36
31.3. Valorizzazione edilizia compatibile	36
31.4. Recupero edilizio funzionale.....	37
31.5. Riqualificazione morfologico-urbana	37
Art. 32. Unità territoriale R1 – nuclei e complessi di matrice storica.....	38
Art. 33. Indirizzi per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio di matrice storica	39
33.1. Fronti e prospetti.....	40
33.2. Coperture.....	40
33.3. Impianti e canalizzazioni.....	40
33.4. Strutture e infrastrutture per impianti tecnologici di interesse collettivo.....	41
33.5. Aree scoperte	41
33.6. Decorazioni.....	41
Art. 34. Misure per la salvaguardia del patrimonio architettonico dei centri storici e nuclei di antica formazione e dei nuclei e complessi di matrice storica	42
Art. 35. Unità territoriale R2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale	42
Art. 36. Unità territoriale P1 – ambiti a prevalente specializzazione produttiva	45
Art. 37. Unità territoriale P2 – ambiti a prevalente specializzazione terziaria e commerciale.....	47
Art. 38. Unità territoriale P3 – polo a prevalente specializzazione terziaria	48
Art. 39. Unità territoriale P4 – polo a prevalente specializzazione sportiva	48
Art. 40. Unità territoriale I1 – ambiti assoggettati a progetti integrati per il recupero di aree industriali dismesse	50
Art. 41. Unità territoriale V1 – aree verdi urbane.....	50
CAPO III - SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE.....	52
Art. 42. Unità territoriale A1 – aree della produzione agricola	52
Art. 43. Edifici esistenti in aree della produzione agricola non più adibiti ad usi agricoli	53
Art. 44. Unità territoriale E1 – aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico.....	54
TITOLO IV – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	55
CAPO I – COSTRUZIONE E TUTELA DELLE STRADE	55
Art. 45. Disciplina di carattere generale	55
Art. 46. Definizione e classificazione delle strade	55
Art. 47. Fasce di rispetto stradali.....	56



Art. 48. Pertinenze delle strade	57
Art. 49. Area di salvaguardia stradale	57
Art. 50. Competenza per le autorizzazioni e le concessioni	58
CAPO II – COSTRUZIONE E TUTELA DELLE LINEE FERROVIARIE	59
Art. 51. Realizzazione di opere ferroviarie	59
Art. 52. Rispetto delle distanze per la costruzione di manufatti e regolamentazione delle attività in vicinanza della linea ferroviaria	59
CAPO III – IL SISTEMA DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	60
Art. 52 bis. Unità territoriale N1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	60
TITOLO V - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE, DEL PAESAGGIO E DEL TERRITORIO... 61	
CAPO I - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO	61
Art. 53. Principi di tutela dell'ambiente	61
Art. 54. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici	62
Art. 55. Area di rispetto cimiteriale	62
Art. 56. Fascia di rispetto dagli osservatori astronomici, astrofisici	62
CAPO II –TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO	63
Art. 57. Tutela del patrimonio culturale	63
Art. 58. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio	63
Art. 59. Aspetti ed elementi di qualità del territorio delle aree incluse nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco Agricolo della Cavallera"	64
Art. 60. Funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici.....	65
Art. 61. Esame paesistico	65
CAPO III – CRITERI ED AZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE	67
Art. 62. Principi ed ambito di applicazione	67
Art. 63. Uso sostenibile della risorsa idrica	67
Art. 64. Criteri tecnici per il recupero delle aree degradate.....	67
Art. 65. Spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.....	68
Art. 66. Aree boscate e filari arborei.....	69
Art. 67. Percorsi di interesse paesaggistico	69
Art. 68. Piantumazioni dei parcheggi esterni	69
Art. 69. Schermi di insonorizzazione.....	69
Art. 70. Compatibilità degli insediamenti produttivi	70
TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI..... 71	
Art. 71. Piani attuativi vigenti.....	71
Art. 72. Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia in corso di validità.....	71
Art. 73. Misure di salvaguardia.....	71
Art. 74. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del documento di piano e del piano dei servizi.....	72
Art. 75. Edifici in contrasto con il PGT.....	72
Art. 76. Accertamento delle superfici	72
Art. 77. Deroghe	73
Art. 78. Abrogazione di norme	73



Comune di
Villasanta

PGT
Piano di Governo del Territorio



TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio

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

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

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

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

1. Il PR è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal DP ed in accordo con la disciplina dei servizi definita dal PS.
2. Nel PR e segnatamente nelle presenti NGT, sono contenute definizioni necessarie alla comprensione e attuazione degli altri atti del PGT.
3. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. In particolare lo Studio contiene la Carta di fattibilità delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica, geotecnica e sismica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e alle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.
4. Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dallo Studio per la determinazione del reticolo idraulico minore.



5. Sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel rapporto ambientale, gli esiti della valutazione ambientale strategica (di seguito denominata VAS) definiscono le condizioni alla trasformabilità del territorio necessarie per evitare, ridurre o compensare effetti ambientali connessi agli interventi previsti dal PGT. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS relative agli ambiti di trasformazione, dettano direttive e misure per la mitigazione e la compensazione delle pressioni sulle componenti ambientali, da approfondire adeguatamente nelle successive fasi della pianificazione del territorio e della progettazione edilizia.

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

1. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle previsioni, che abbiano efficacia prevalente e vincolante, contemplate negli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, secondo la rispettiva competenza.
2. Nel rispetto delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti dalla legge agli Enti Locali, i piani attuativi e gli interventi diretti previsti dal PGT sono assoggettati alle disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, alle disposizioni sanitarie vigenti, nonché alle disposizioni dei Piani e dei Regolamenti comunali aventi incidenza sulle materie urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale e comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.
3. La declinazione degli interventi edilizi è definita nel Regolamento Edilizio conformemente alle disposizioni di cui alla vigente legislazione statale e regionale.

Art. 5. Disposizioni di coordinamento con il Piano Territoriale del Parco regionale della Valle del Lambro

1. Nelle aree comprese nel perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro istituito con Legge Regionale 16 settembre 1983 n. 82, sono vincolanti, anche qualora non espressamente richiamate nel presente PGT, le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Valle del Lambro, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 28 luglio 2000 n. 7/601 e successiva rettifica disposta con deliberazione della Giunta Regionale 9 novembre 2001 n. 7/6757.
2. Nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Valle del Lambro, l'attuazione del PGT è assoggettata a "Programma Convenzionato di Riqualificazione" e "Programma di Intervento Ambientale" ai sensi dell'articolo 5 delle richiamate NTA.



TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

Art. 6. Indici e parametri urbanistici, oggetti e parametri edilizi

1. Al fine di individuare e controllare i requisiti urbanistici ed edilizi delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti dalle presenti NGT i seguenti indici e parametri, espressi con le relative definizioni tecniche e modalità di computo.

2. Gli indici e i parametri rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, sono espressi nelle singole unità territoriali e costituiscono il riferimento per la verifica di conformità tecnica degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

6.1. Superficie territoriale (St)

Superficie totale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, comprensiva delle superfici fondiarie destinate all'edificazione e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Costituisce la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti assoggettati a PA.

6.2. Superficie fondiaria (Sf)

Superficie di una porzione di territorio oggetto di intervento diretto e di pertinenza degli edifici; ovvero è la parte residua della St detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Costituisce la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti assoggettati ad interventi edilizi diretti.

6.3. Superficie lorda di pavimento (Slp)

È la somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle delimitazioni perimetrali esterne. Devono essere computate le superfici di tutti i piani interrati, seminterrati e fuori terra secondo le seguenti modalità:

6.3.1. cavedi

Non sono computati in ogni caso.

6.3.2. portici e logge

Non sono computati nella Slp con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati, al limite dell'ipostilo) maggiore di m. 3. Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

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

6.3.3. scale

Sono computate nella Slp sia le scale chiuse che quelle aperte, compresi i pianerottoli di arrivo e vano ascensore, misurati una sola volta in proiezione verticale sul terreno. Sono escluse dal computo della Slp le scale imposte da esigenze di sicurezza purché tutte le unità immobiliari abitabili o agibili abbiano accesso principale da altro vano scala. Sono altresì escluse dal computo, tutte le scale di collegamento tra il piano di campagna ed il primo piano abitabile o agibile degli edifici, purché prive di delimitazioni perimetrali esterne.

6.3.4. serbatoi industriali e silos

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



6.3.5. *soppalchi*

I soppalchi realizzati all'interno di unità immobiliari, qualunque sia la loro destinazione d'uso, sono computati nella Slp qualora abbiano altezza minima libera (misurata tra la quota di pavimento della piattaforma e la quota all'intradosso della soletta di copertura) maggiore o uguale di m 2,40 e/o larghezza maggiore o uguale di m 1,50.

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

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

- a) non siano destinati a spazi residenziali primari;
- b) siano compresi entro la proiezione verticale dell'unità immobiliare soprastante;
- c) la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a m 1,40;
- d) la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a m 2,50.

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

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

- a) concorrano fino alla percentuale massima del 50% della Slp della unità immobiliare corrispondente e comunque sino a mq 50. Nei casi oltre la concorrenza suddetta è computata solamente la quantità eccedente le misure massime sopra descritte;
- b) siano compresi entro le proiezioni verticali dell'unità immobiliare sovrastante;
- c) la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a m 1,40;
- d) la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a m 2,50.

6.3.8. *spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza di unità immobiliari a destinazione primaria e secondaria*

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

- a) siano spazi necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi, gassosi al servizio dell'unità produttiva;
- b) siano compresi entro la proiezione verticale dell'unità immobiliare soprastante;
- c) la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a m 1,40;
- d) la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a m 2,50.

6.3.9. *spazi siti nel sottotetto di pertinenza di unità immobiliari a destinazione residenziale*

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

- a) non siano destinati a spazi residenziali primari;
- b) siano compresi entro la proiezione verticale dell'unità immobiliare sottostante;
- c) l'altezza media ponderale sia inferiore a m 2,50, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
- d) la linea di gronda abbia un'imposta massima inferiore o uguale a m 0,80 misurata dalla quota di pavimento finito; nel caso di linee di gronda aventi quota di imposta



diversa, devono essere inferiori o uguali a m 0,80 misurate dalla quota di pavimento finito.

- e) la linea di colmo abbia un'altezza massima inferiore o uguale a m 3,20 misurata dalla quota di pavimento finito.

6.3.10. spazi siti nel sottotetto di pertinenza di unità immobiliari a destinazione terziaria

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

- a) concorrano fino alla percentuale massima del 50% della Slp della unità immobiliare corrispondente e comunque sino a mq 50. Nei casi oltre la concorrenza suddetta è computata l'intera superficie sita nel sottotetto;
- b) siano compresi entro la proiezione verticale dell'unità immobiliare sottostante;
- c) l'altezza media ponderale sia inferiore a m 2,50, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
- d) la linea di gronda abbia un'imposta massima inferiore o uguale a m 0,80 misurata dalla quota di pavimento finito;
- e) la linea di colmo abbia un'altezza massima inferiore o uguale a m 3,20 misurata dalla quota di pavimento finito.

6.3.11. spazi siti nel sottotetto di pertinenza di unità immobiliari a destinazione primaria e secondaria

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

- a) siano spazi necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi, gassosi al servizio dell'unità produttiva;
- b) siano compresi entro la proiezione verticale dell'unità immobiliare sottostante;
- c) l'altezza media ponderale sia inferiore a m 2,50, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
- d) la linea di gronda abbia un'imposta massima inferiore o uguale a m 0,80 misurata dalla quota di pavimento finito;
- e) la linea di colmo abbia un'altezza massima inferiore o uguale a m 3,20 misurata dalla quota di pavimento finito.

6.3.12. spazi destinati al ricovero autovetture

Gli spazi destinati al ricovero di autovetture, compresi i relativi spazi di manovra e di accesso, interrati e seminterrati aventi la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura inferiore a metri 1,40, non sono computati nella Slp.

Gli spazi destinati al ricovero autovetture, conformi alle condizioni e alle prescrizioni disposte dagli articoli 66 e 67 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non sono computati nella Slp. Sono altresì esclusi dal computo, gli spazi destinati al ricovero autovetture conformi alle prescrizioni di cui al comma 10 dell'articolo 28 delle presenti NGT.

6.3.13. sporti aggettanti aperti

Non sono computati nella Slp con eccezione di quelli aventi profondità (misurata sulla perpendicolare che unisce ogni punto delle delimitazioni perimetrali esterne che costituiscono il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m 1,80. Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

6.3.14. tettoie

Le tettoie di pertinenza degli edifici non sono computate nella Slp fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della Slp complessiva. Nel caso di percentuali maggiori è



computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritte. Nel caso di costruzioni esistenti in contrasto con il presente PGT, le tettoie di pertinenza degli edifici non sono computate nella Slp fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della Slp massima ammissibile.

6.3.15. volumi tecnici e volumi tecnologici

Non sono computati nella Slp fino alla concorrenza percentuale massima del 15% dell'intera Slp edificata, purché siano interrati, seminterrati o posti al di sopra della soletta dell'ultimo piano agibile. Nel caso di percentuali maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Nel caso di interventi di adeguamento tecnologico in edifici esistenti non sono computate le canne fumarie, situate all'esterno delle delimitazioni perimetrali esterne, purché non costituiscano spazi altrimenti utilizzabili.

Non sono altresì computati i volumi tecnologici realizzati in seminterrato o fuori terra, quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a) concorrano fino alla percentuale massima del 5% della Slp della unità locale di cui costituiscono pertinenza e comunque sino a mq 25.
- b) abbiano altezza inferiore a m. 3,00.

6.4. Superficie coperta (Sc)

È la superficie risultante dalla proiezione verticale parallela sul piano orizzontale delle porzioni edificate, seminterrate e fuori terra comprese entro il profilo esterno delle delimitazioni perimetrali esterne, computata con le seguenti modalità:

6.4.1. portici e logge

Non sono computati nella Sc con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite dell'ipostilo) maggiore di m. 3. Nel caso di profondità maggiori è computata l'intera superficie.

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

6.4.2. scale

Sono computate nella Sc sia le scale chiuse sia quelle aperte, compresi i pianerottoli di arrivo e vano ascensore. Sono escluse dal computo della Sc le scale imposte da esigenze di sicurezza purché tutte le unità immobiliari abitabili o agibili abbiano accesso principale da altro vano scala. Sono altresì escluse dal computo tutte le scale coperte, di collegamento tra il piano di campagna ed il primo piano abitabile o agibile degli edifici, purché prive di delimitazioni perimetrali esterne.

6.4.3. serbatoi industriali e silos

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

6.4.4. spazi coperti destinati al ricovero di autovetture

Gli spazi destinati al ricovero di autovetture, compresi i relativi corselli di manovra, seminterrati aventi la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura inferiore a metri 1,40, non sono computati nella Sc.

Gli spazi destinati al ricovero autovetture, conformi alle condizioni e alle prescrizioni disposte dagli articoli 66 e 67 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non sono computati nella Sc. Sono altresì esclusi dal computo, gli spazi destinati al ricovero autovetture conformi alle prescrizioni di cui al comma 10 dell'articolo 28 delle presenti NGT.

6.4.5. sporti aggettanti aperti

Non sono computati gli sporti aggettanti aperti aventi profondità (misurata sulla perpendicolare che unisce ogni punto delle delimitazioni perimetrali esterne che costituiscono il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) minore di m 1,80. Nel caso di profondità maggiori è computata tutta la superficie sporgente.



6.4.6. tettoie

Le tettoie di pertinenza e al servizio degli edifici non sono computate nella Sc fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della Sc complessiva. Nei casi oltre la misura massima suddetta è computata l'intera superficie. Nel caso di costruzioni esistenti in contrasto con il presente PGT, le tettoie di pertinenza degli edifici non sono computate nella Sc fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della Sc massima ammissibile.

6.4.7. volumi tecnici e volumi tecnologici

Non sono computati i volumi tecnici e i volumi tecnologici realizzati in seminterrato o fuori terra, quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a) concorrano fino alla percentuale massima del 5% della Sc della unità locale di cui costituiscono pertinenza e comunque sino a mq 25.
- b) abbiano altezza inferiore a m. 3,00;

6.5. Superficie permeabile (Sp)

È la superficie del lotto in grado di assorbire e di lasciarsi attraversare direttamente dall'acqua, non occupata dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma degli edifici e di tutte le altre opere edilizie realizzate fuori terra, seminterrate o interrate.

Possono essere computate anche le superfici a verde con presenza di costruzioni nel sottosuolo purché realizzate con uno spessore di terreno di almeno 40 cm e siano contigue con almeno un lato del perimetro ad aree prive di costruzioni e vengano adottate soluzioni tecniche per favorire il deflusso delle acque verso tali aree (ad esempio tubazioni microforate, adeguato strato drenante).

6.6. Altezza massima (Hmax)

Lunghezza del segmento di perpendicolare condotto dal piano di campagna al piano passante per il punto più alto dell'estradosso del solaio di copertura (sia esso orizzontale o inclinato) delimitante lo spazio computato nella Slp.

Per gli edifici a destinazione produttiva, l'altezza massima è data dalla lunghezza del segmento di perpendicolare condotto dal piano di campagna al piano inferiore delle travi portanti la copertura, a condizione che superiormente a detto piano non siano realizzati spazi computabili nella Slp.

Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente con il rispetto delle esigenze ambientali, i manufatti tecnici quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, gli impianti quali camini, torri di raffreddamento e ciminiera, pennoni e campanili.

6.7. Indice di edificabilità territoriale (Iet)

È la superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie territoriale. Si esprime in mq/mq;

6.8. Indice di edificabilità fondiaria (Ief)

È la superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie fondiaria. Si esprime in mq/mq;

6.9. Rapporto di copertura territoriale (Rct)

È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale. Si esprime in percentuale.

6.10. Rapporto di copertura fondiaria (Rcf)

È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Si esprime in percentuale;

6.11. Rapporto di permeabilità territoriale (Rpt)

È il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale. Si esprime in percentuale;

6.12. Rapporto di permeabilità fondiaria (Rpf)

È il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria. Si esprime in percentuale;



Art. 7. Definizioni

1. Le definizioni espresse dal presente articolo hanno carattere esplicativo e definitorio degli indici e parametri urbanistici di cui al precedente articolo 6; in caso di termini precisati in altri Regolamenti comunali, il PR si riferisce a tali definizioni.

7.1. Delimitazioni perimetrali esterne

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

7.2. Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

7.3. Linea di colmo

È la retta orizzontale generata dall'intersezione tra l'intradosso dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde.

7.4. Linea di gronda

È la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. È determinata dall'intersezione tra l'estradosso dei piani inclinati di copertura con il piano verticale di facciata.

7.5. Loggia

È uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitato per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontato da edificio pieno, terrazzo o copertura.

7.6. Lotto

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

7.7. Piano interrato

È il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso, inferiori alla quota del piano di campagna.

7.8. Piano seminterrato

È il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna.

7.9. Piano sottotetto

È il volume compreso tra l'ultimo solaio orizzontale delimitante l'ultimo piano abitabile o agibile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

7.10. Portico

È uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da edificio pieno, da terrazzo o copertura.

7.11. Quota del piano di campagna

È la quota coincidente con la quota della strada pubblica più prossima, misurata al lordo del marciapiede. In caso di assenza di marciapiede si considera la quota strada aumentata di cm 15. In caso di contiguità di più strade con quote diverse si considera la media aritmetica delle quote; in caso di differenza tra la quota della strada e la quota naturale del terreno superiore a m 0,5 si considera la quota naturale del terreno.



7.12. Soppalco

È un ripiano intermedio all'interno di spazi primari.

7.13. Spazi residenziali accessori

Sono locali situati ai piani interrati, seminterrati e sottotetto degli edifici, integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi.

7.14. Spazi residenziali primari e di servizio

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione, ripostigli.

7.15. Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

7.16. Superficie di pertinenza

È la superficie fondiaria che determina la capacità edificatoria ed è la base di calcolo degli indici e delle prescrizioni delle presenti NGT.

7.17. Superficie non residenziale (Snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n. 801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezze ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc..., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

7.18. Superficie utile abitabile (Sua)

È la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto ministeriale 10 maggio 1977, n. 801.

7.19. Tettoia

È un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura; sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

7.20. Unità immobiliare

È il complesso di vani organizzati al fine di una utilizzazione funzionale unitaria, comprensivo delle pertinenze.

7.21. Volumi tecnici e tecnologici

Sono volumi tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, impianti tecnologici per la depurazione delle acque, dell'aria e per la riduzione delle emissioni di rumore, attrezzature e impianti per il trasporto di liquidi e gas, ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione principale.



Sono volumi tecnologici gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti di servizio e di pertinenza delle strutture produttive (produzione e/o distribuzione dell'energia meccanica, elettrica e termica e per la realizzazione di condizioni ambientali idonee alla produzione e conservazione dei beni e ad assicurare la salute dei lavoratori, quali impianto elettrico e cabine di trasformazione, impianto idrico per l'acqua industriale, impianto termico per la produzione di acqua calda e vapore necessari per le lavorazioni, impianti di condizionamento e antincendio) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'impresa produttiva di beni e servizi insediata.

7.22. Volume virtuale

È il prodotto della Slp per l'altezza virtuale di interpiano considerata pari a metri 3,10.



CAPO II - ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Art. 8. Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Il PR si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
2. Al fine del corretto coordinamento delle azioni di pianificazione e gestione del territorio e in ragione della necessità di assicurare la qualità degli interventi anche in rapporto alla particolare complessità e rilevanza degli ambiti di riferimento, l'attuazione del PR avviene mediante PA per significativi interventi di integrazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato, così come specificato ai successivi commi 3 e 4.
3. Il PR si attua mediante PA per gli ambiti specificatamente individuati negli elaborati PR 01.01 e PR 04.02.
4. Il PR si attua mediante PA, inoltre, per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione totale e per gli interventi di nuova edificazione, qualora ricorrano le fattispecie indicate nelle norme di governo delle unità territoriali di cui al Titolo III delle presenti NGT. In tali casi, la superficie del lotto edificabile è determinata con riferimento alla consistenza verificata alla data di adozione del presente PGT. Gli interventi di cui al presente comma determinano l'attuazione mediante PA anche qualora le fattispecie indicate nelle norme di governo delle unità territoriali di cui al Titolo III delle presenti NGT, siano verificabili mediante interventi in lotti contigui, che si succedono in un arco temporale caratterizzato dalla coincidenza anche parziale del termine di validità degli atti abilitativi edilizi e che determinino un insediamento unitario. In tali casi il computo delle dotazioni di servizi è determinato con riferimento alla somma degli interventi.
5. L'Amministrazione Comunale può comunque promuovere la formazione di PA per programmare un ordinato e razionale assetto del territorio comunale, favorire operazioni di riqualificazione e di trasformazione di ambiti del territorio per i quali si configurano esigenze di raccordo con l'impianto urbano esistente e di integrazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione, coordinare il recupero di condizioni di compromissione e degrado.
6. I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei PA possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.
7. Le convenzioni dei PA, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.
8. Nei modi e nei termini previsti dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per la presentazione dei PA è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.
9. Le previsioni contenute nei PA e loro varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
10. Nelle more dell'approvazione dei PA, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ai sensi dell'articolo 25 delle presenti NGT ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
11. Nelle aree nelle quali non siano previsti piani attuativi comunali come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'attuazione del PR avviene mediante intervento diretto, nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione statale e regionale vigente. Nei casi previsti



dall'articolo 9 delle presenti NGT, gli interventi diretti sono attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

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

Art. 9. Permesso di costruire convenzionato (PCC)

1. Il permesso di costruire convenzionato (di seguito PCC) è lo strumento previsto dal PGT per l'attuazione dei disposti di cui all'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, al fine di assicurare la partecipazione degli interventi edilizi all'urbanizzazione del territorio, nei casi previsti dai commi 2, 3, 7, e 8 del presente articolo.

2. Gli interventi di nuova edificazione si attuano mediante PCC per gli ambiti specificatamente individuati negli elaborati PR 01.01 e PR 04.02.

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

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

- a) per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, industriale e terziaria, nella misura di mq 1 ogni mq 10 della Slp oggetto dell'intervento;
- b) per la realizzazione di edifici a destinazione commerciale nella misura di mq 0,5 ogni mq di Slp oggetto dell'intervento;

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

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

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

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

8. Il PCC costituisce, inoltre, lo strumento di attuazione degli interventi di compensazione e mitigazione previsti per le aree ricomprese nel PLIS "Parco Agricolo della Cavallera". In tali casi il PCC comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la regolamentazione dei modi e dei termini di realizzazione degli interventi compensativi e mitigativi.



8 bis. Il PCC costituisce, nelle fattispecie specificatamente individuate nelle norme di governo degli ambiti territoriali di cui al Titolo III delle presenti NGT, lo strumento di attuazione degli interventi integrati di riqualificazione urbana e, ricorrendone il caso, comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse generale.

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

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

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

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

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

Art. 10. Opere di urbanizzazione primaria

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

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

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



Art. 11. Opere di urbanizzazione secondaria

1. Ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono opere di urbanizzazione secondaria le opere pubbliche, di interesse pubblico o asservite ad uso pubblico quali asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.



CAPO III - DISCIPLINA DELLE DISTANZE

Art. 12. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc)

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a metri 1,80) e la linea di confine.
2. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima non può essere inferiore a metri 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura.
3. Distanze minori, in ogni caso non inferiori a metri 3,00, sono consentite in caso di:
 - seminterrati aventi quota dell'estradosso della soletta di copertura inferiore a metri 1,40;
 - edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
 - accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.
4. È ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di:
 - edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
 - costruzioni in unione o in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, ai sensi degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile;
 - manufatti accessori e pertinenze aventi superficie massima inferiore a metri quadrati 25 e altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 3,00;
 - accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.
5. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati
 - i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00;
 - le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc ...) aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 3,00.
6. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.
7. Sono fatte salve, altresì, le disposizioni in materia prescritte dal Regolamento Edilizio.

Art. 13. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con l'esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,80) e la linea di confine.
2. Ferme restando le disposizioni dettate in materia dal regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada, negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima dal confine stradale non può essere inferiore a:
 - metri 5,00 per strade aventi carreggiata di larghezza inferiore a metri 7,00;
 - metri 7,00 per strade aventi carreggiata di larghezza compresa tra metri 7,00 e metri 15,00;
 - metri 10,00 per strade aventi carreggiata di larghezza superiore a metri 15,00.



3. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima dal confine con altri spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, non può essere inferiore a metri 5,00.
4. Distanze minori sono consentite in caso di edifici facenti parte di piani attuativi, quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso.
5. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati:
 - i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00.
 - le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc ...) aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 3,00.
6. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.
7. Sono fatte salve, altresì, le disposizioni in materia prescritte dal Regolamento Edilizio.

Art. 14. Distanze tra costruzioni (De)

1. Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne dei manufatti edilizi (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a metri 1,80) antistanti.
2. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima tra fabbricati non deve essere inferiore a metri 10,00.
3. Sono ammesse distanze minori per gruppi di edifici facenti parte di piani attuativi; in tale caso, comunque, la distanza deve essere tale che la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti, non interessi superfici finestrate.
4. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati:
 - i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00.
 - le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc ...) aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 3,00.
5. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.
6. Sono fatte salve, altresì, le disposizioni in materia prescritte dal Regolamento Edilizio.



CAPO IV - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 15. Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia.
2. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto dell'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 16. Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Il PGT definisce le destinazioni d'uso consentite nei diversi ambiti territoriali, individuandole con le seguenti classi e categorie.
2. La classificazione delle attività economiche, è riferita alla terminologia adottata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) nell'ambito della "Nuova Classificazione delle attività economiche ATECO 2007".
3. Le attività di carattere commerciale sono ulteriormente classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia.

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G	COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 2.1	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	Mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 2.3	Esercizi all'ingrosso
G 3	COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)
G 3.1	Esercizi di vicinato
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE
I 1	ALLOGGIO
I 2	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE
I 2.1	Ristoranti e attività di ristorazione mobile
I 2.2	Fornitura di pasti preparati (catering per eventi) e altri servizi di ristorazione
I 2.3	Bar e altri esercizi simili
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI



M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
Q 1	ASSISTENZA SANITARIA
Q 1.1	Servizi ospedalieri
Q 1.2	Servizi degli studi medici e odontoiatrici
Q 1.3	Altri servizi di assistenza sanitaria
Q 2	SERVIZI DI ASSISTENZA SOCIALE RESIDENZIALE
Q 3	ASSISTENZA SOCIALE NON RESIDENZIALE
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
R 1	ATTIVITÀ CREATIVE E ARTISTICHE
R 2	ATTIVITÀ DI BIBLIOTECHE, ARCHIVI, MUSEI ED ALTRE ATTIVITÀ CULTURALI
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4	ATTIVITÀ SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DI DIVERTIMENTO
R 4.1	Attività sportive
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI
S 1	ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
S 2	RIPARAZIONI DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA
S 3	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
S 3.2	Altre lavanderie, tintorie
S 3.3	Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici
S 3.4	Servizi di pompe funebri e attività connesse
S 3.5	Servizi dei centri per il benessere fisico
S 3.6	Altre attività di servizi per la persona n.c.a.
T	RESIDENZA

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

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

6. Nelle attività F non si intendono comprese le attività di commercializzazione di prodotti per l'edilizia, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, agli esercizi di vicinato. Non sono considerate destinazioni d'uso rilevanti ai fini urbanistici le attività di cantiere mobile connesse alla realizzazione di interventi edilizi.

7. Gli esercizi all'ingrosso riguardano le attività commerciali all'ingrosso non ricomprese nei centri commerciali all'ingrosso non alimentari e nei mercati agro-alimentari.

8. Le attività di distribuzione dei carburanti sono disciplinate dall'articolo 20 delle presenti NGT.

9. Le attività di autolavaggio, definite quali servizi accessori all'utente del complesso commerciale unitario che costituisce impianto per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti, devono



essere integrate negli impianti per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti e sono disciplinate dall'articolo 20 delle presenti NGT.

10. Nelle attività H non si intendono comprese le attività postali con obbligo di servizio universale, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, alla amministrazione pubblica.

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

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

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

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

- per ogni unità aziendale è ammessa una singola unità residenziale;
- l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari;
- l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
- l'unità residenziale deve avere slp inferiore a mq. 120 e comunque inferiore al 50% della Slp complessivamente ammissibile nel lotto edificabile;
- le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.

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

Art. 17. Mutamenti delle destinazioni d'uso

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

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

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

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



CAPO V - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 18. Ambito di applicazione e definizioni

1. Le seguenti disposizioni trovano applicazione nell'esercizio dell'attività commerciale, nei limiti stabiliti dall'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114.
2. Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio al decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, al vigente programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale e alla disciplina di dettaglio dettata dagli atti emessi dalla Regione Lombardia.

Art. 19. Tipologie distributive

1. Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia. A base della classificazione è assunto l'esercizio commerciale, inteso come luogo variamente denominato (negoziato, bottega, rivendita, magazzino ecc ...) in cui si svolge l'attività di vendita.
2. Gli esercizi commerciali sono distinti in:
 - a) esercizi di vicinato – esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
 - b) medie strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2500 metri quadrati;
 - c) grandi strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
 - d) centro commerciale – una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente;
 - e) grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria - per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 4 luglio 2007 - n. VIII/5054, una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
3. Per superficie di vendita (Sv) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Art. 20. Impianti della rete distributiva dei carburanti

1. L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti, nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti, è regolamentata dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6.
2. Ai sensi della richiamata legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, per impianto di distribuzione dei carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.
3. Per servizi accessori all'utente si intendono i servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, autolavaggio, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria ed altre attività simili.
4. L'esercizio delle funzioni amministrative concernenti il rilascio delle autorizzazioni per l'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti, le modifiche degli impianti e per la rimozione dell'impianto, sono esercitate ai sensi della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e dei provvedimenti di attuazione.



5. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti stradali di carburanti è assoggetta alle verifiche di conformità previste dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, con l'osservanza delle procedure amministrative dettate dalla D.g.r. 11 giugno 2009 - n. 8/9590 e successive modificazioni e integrazioni.
6. L'attività di distribuzione dei carburanti è equiparata, ai fini urbanistici, all'attività commerciale; la localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è ammessa nelle unità territoriali nelle quali è ammessa l'attività di Commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli. La localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è altresì ammessa nelle aree di servizio di pertinenza delle strade di cui all'articolo 48 delle presenti NGT.
7. Le verifiche di ammissibilità urbanistico-edilizia, sono assoggettate al rispetto delle prescrizioni generali, delle modalità di attuazione e dei parametri di edificabilità espressi nelle singole unità territoriali. Nel caso delle aree di servizio di pertinenza delle strade, ai soli fini del presente articolo, sono assunti come parametri di edificabilità quelli delle unità territoriali denominate "Unità territoriale P2 – ambiti a prevalente specializzazione terziaria e commerciale".
8. Ai fini delle verifiche degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi, sono escluse dai computi le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti e della zona di rifornimento da parte degli utenti.



CAPO VI - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

Art. 21. Perequazione urbanistica

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

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

Art. 22. Perequazione territoriale

1. Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche, il PGT contempla azioni di perequazione territoriale, finalizzate a compensare gli impatti generati dalle trasformazioni e a consentire la realizzazione degli obiettivi di qualità territoriale, mediante interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesaggistica e della rete ecologica, la fruibilità dei servizi.

2. La perequazione territoriale regola, per gli interventi di trasformazione previsti dal DP, la cessione di una dotazione aggiuntiva finalizzata alla concretizzazione delle aree di qualità territoriale (AQT). I valori della perequazione territoriale sono pari a:

- per gli interventi di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale, una dotazione aggiuntiva commisurata in ragione di 1,5 metri quadri ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento prevista;
- per gli interventi di trasformazione a destinazione prevalentemente commerciale, una dotazione aggiuntiva commisurata in ragione di 3 metri quadri ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento prevista;
- per gli interventi di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva, una dotazione aggiuntiva commisurata in ragione di 0,5 metri quadri ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento prevista;

3. Le aree oggetto della perequazione territoriale di cui al comma 2 sono da individuare tra le aree di qualità territoriale (AQT), secondo le indicazioni di priorità dettate dal Comune in ragione della programmazione di settore; in alternativa alla cessione delle aree, qualora ritenuto opportuno dal Comune, è ammessa la corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione, pari al valore delle aree di perequazione territoriale dovute.

4. La perequazione territoriale regola, per gli interventi di trasformazione assoggettati a PA specificatamente previsti dal PR, la corresponsione di una somma finalizzata alla realizzazione, direttamente dal Comune o di altro Ente territorialmente competente o di altro ente strumentale, di interventi di miglioramento delle condizioni del verde pubblico esistente e di implementazione delle aree verdi in ambiente urbano, a vantaggio dell'assorbimento dell'anidride carbonica, della riduzione degli inquinanti atmosferici, del miglioramento del microclima urbano.

5. I valori della perequazione di cui al comma 4 sono commisurati in ragione degli interventi programmati nel piano triennale delle opere pubbliche e stimati nel PS.

6. L'attivazione delle azioni di perequazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA e non concorre al soddisfacimento degli obblighi previsti dall'ordinamento vigente in materia di contributo di costruzione.

Art. 23. Perequazione sociale

1. Al fine di promuovere la sussidiarietà pubblico-privato per il soddisfacimento dei bisogni abitativi, il PGT prevede azioni di perequazione sociale per attivare il concorso dei privati alla realizzazione di edilizia sociale.



2. L'istituto di perequazione sociale, basato sulla possibilità di adesione volontaria e indirizzato agli ambiti di trasformazione specificatamente individuati dal DP e agli ambiti assoggettati a PA precisamente individuati nel PR, prevede l'attribuzione di un indice di edificabilità differenziato, specificatamente dedicato per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale.
3. L'indice di edificabilità territoriale di cui al comma 2, è pari al 15% dell'indice ordinariamente previsto per tali ambiti.
4. Nel caso di attivazione dell'istituto di perequazione sociale di cui al comma 2, è prevista la disciplina di incentivazione di cui all'articolo 24 delle presenti NGT, ad eccezione degli ambiti di trasformazione specificatamente individuati dal DP per i quali non trova applicazione la richiamata disciplina di incentivazione.
5. Per gli ambiti di trasformazione specificatamente individuati dal DP e per gli ambiti assoggettati a PA precisamente individuati nel PR, l'istituto di perequazione sociale prevede l'obbligo di realizzazione di alloggi aventi le caratteristiche di edilizia sociale di cui all'articolo 25 delle presenti NGT, per una quota pari al 15% della Slp massima ammissibile; per tali ambiti non trova applicazione la disciplina di incentivazione di cui all'articolo 24 delle presenti NGT.

Art. 24. Incentivazione sociale

1. Al fine di incentivare il ricorso alla perequazione sociale di cui all'articolo 23, riconoscendone il rilevante beneficio pubblico, aggiuntivo rispetto a quello dovuto, il PGT prevede una disciplina di incentivazione per gli ambiti di trasformazione individuati dal DP e per gli ambiti assoggettati a PA specificatamente individuati nel PR, per i quali i soggetti attuatori si impegnino alla realizzazione di alloggi aventi le caratteristiche di cui all'articolo 25 delle presenti NGT.
2. La disciplina di incentivazione di cui al comma 1 si sostanzia in un indice di edificabilità territoriale pari al 10% dell'indice ordinariamente previsto per tali ambiti.

Art. 25. Modalità operative di attivazione dell'edilizia sociale

1. Qualora i soggetti attuatori decidano di accedere all'istituto della perequazione sociale di cui all'articolo 23, sono obbligati a garantire per la quota di edilizia sociale la realizzazione di alloggi secondo i criteri qui di seguito riportati:
 - a) il prezzo di cessione degli alloggi, da indicarsi nella convenzione, non potrà essere superiore al valore per ciascun metro quadrato di superficie complessiva dell'alloggio (questa calcolata secondo i criteri di assegnazione di edilizia residenziale pubblica), determinato con i parametri di riferimento stabiliti dall'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale, da adottarsi nel mese di giugno di ciascun anno, a far tempo dal primo mese di giugno successivo all'approvazione del presente Piano di Governo del Territorio. Il costo di cessione viene comunque determinato in conformità a quanto stabilito nell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni (Testo Unico in materia Edilizia);
 - b) l'alloggio non può avere caratteristiche costruttive inferiori a quelle indicate nella "descrizione dei lavori" individuate negli Avvisi Pubblici approvati con deliberazione della Giunta Comunale da adottarsi entro il mese di giugno successivo all'approvazione del presente Piano di Governo del Territorio.
2. I criteri di cui alle lettere a) e b) vengono fissati e determinati nel testo della Convenzione che l'Operatore deve sottoscrivere con il Comune entro sei mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale, pena la decadenza dell'intero procedimento di approvazione.
3. La selezione delle domande avviene a cura dell'amministrazione comunale e deve essere effettuata tra soggetti contemporaneamente in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) residenza o attività lavorativa a Villasanta da almeno cinque anni dalla data di inizio dei lavori ovvero aver avuto in passato la residenza a Villasanta per almeno 10 anni continuativi, il tutto da dimostrarsi attraverso certificato storico di residenza rilasciato dal Comune;
 - b) reddito relativo al nucleo familiare, per l'anno di imposta precedentemente concluso non superiore a quello stabilito dalla Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. 28 giugno 1999 n.-



- 6/43922 e successivi aggiornamenti annuali per l'accesso all'edilizia agevolata, maggiorato del 25% (venticinque per cento);
- c) non essere proprietari, né il richiedente né nessun altro componente del nucleo familiare, di un alloggio idoneo nel Comune di Villasanta (si ha idoneità in presenza di un numero di vani abitabili pari al numero dei componenti il nucleo familiari).
4. L'assegnazione degli alloggi avviene da parte dell'Amministrazione tramite apposita graduatoria redatta mediante bando pubblico da indire periodicamente da parte della stessa Amministrazione.
5. Qualora nel termine di cinque anni dalla data di stipulazione della Convenzione urbanistica, le domande presentate al Comune non fossero sufficienti a soddisfare il numero complessivo degli alloggi in questione, gli alloggi stessi, a scelta dell'Operatore, potranno tornare ad essere liberamente commerciabili dall'Operatore, previo versamento all'Amministrazione Comunale di tutti gli oneri riguardanti l'edilizia libera come disciplinati dalla normativa vigente al momento della concretizzazione del titolo edilizio. In tal caso è comunque concesso al Comune il diritto di prelazione alle medesime condizioni di prezzo pro-tempore vigenti e come sopra determinate dalla Giunta Comunale, da esercitarsi entro un anno dalla data di comunicazione dell'intenzione di svincolare da parte dell'Operatore, sotto pena di decadenza dal diritto medesimo. La volontà di esercitare la prelazione si manifesta attraverso invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento con cui il Comune comunica all'Operatore l'avvio del relativo procedimento amministrativo.
6. Le convenzioni urbanistiche stipulate ai sensi di quanto statuito nel presente articolo riporteranno letteralmente nel proprio testo tutto quanto sopra previsto ed avranno durata ventennale, ai sensi di quanto previsto nell'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
7. Durante il periodo di vigenza della Convenzione, le alienazioni successive alla prima assegnazione, dovranno avvenire solamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti sopra descritti e per il prezzo come sopra determinato annualmente della Giunta Comunale.
8. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di iniziativa antecedente al presente PGT, continuano ad applicarsi i criteri e le modalità di assegnazione precedentemente vigenti.



CAPO VII - ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE

Art. 26. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Nei modi e nei termini previsti dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con l'osservanza delle disposizioni di cui ai seguenti commi.
2. L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso negli edifici oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
3. Negli edifici ricompresi in ambiti per i quali il PGT prevede l'attuazione mediante pianificazione attuativa, nelle more dell'approvazione dei PA, l'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso.
4. L'intervento di recupero dei sottotetti esistenti non deve comportare aumento della superficie coperta dell'edificio.
5. Il sottotetto recuperato non è frazionabile con ulteriori orizzontamenti e solai intermedi.
6. L'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari è, in ogni caso, subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
7. Ai soli fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda, abbaini a falda unica con colmo parallelo alla linea di colmo della copertura, abbaini a doppia falda ortogonali alla linea di colmo della copertura.
8. Sia nel caso di abbaino con colmo ortogonale alle falde principali, sia nel caso di abbaino con falda parallela alle falde principali stesse, tutte le finestre in verticale e gli spiccati di parete che le accompagnano devono essere arretrate di almeno m. 1,00 dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante. In tale arretramento, il manto di copertura deve essere ripristinato secondo la linea di pendenza della falda principale della copertura. Al fine di assicurare la coerenza con le caratteristiche paesaggistiche del contesto e il corretto allineamento degli elementi architettonici degli edifici, nei casi di edifici a cortina aventi sporto di gronda maggiore di un metro, è ammessa la realizzazione di abbaini senza l'arretramento di cui al primo periodo del presente comma.
9. Le aperture, in ogni caso, dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante almeno verso la pubblica via.
10. Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di terrazzi purché non aggettanti dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante e a condizione che le finestre in verticale e gli spiccati di parete che le accompagnano, siano arretrati di almeno m. 1,00 dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante. In tale arretramento, il manto di copertura deve essere ripristinato secondo la linea di pendenza della falda principale della copertura.
11. Nella Unità territoriale denominata "CS centri storici e nuclei di antica formazione", l'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti non deve comportare alterazioni della configurazione geometrica principale della copertura preesistente, e nel caso di cortina edilizia, non deve modificare l'altezza di imposta della gronda e la pendenza delle falde. Nelle unità edilizie per le quali è disposta la conservazione edilizia integrale, non è ammessa, inoltre, la realizzazione di abbaini, cappuccine e simili.
12. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, realizzati senza modificare le altezze di imposta della gronda e della linea di colmo, non determinano incremento dell'altezza massima dell'edificio così come determinato dall'articolo 6.6 delle presenti NGT.

Art. 27. Recupero dei rustici agricoli

1. Fatte salve le disposizioni dettate dal Piano di Coordinamento del Parco regionale della Valle del Lambro per le aree ricomprese nel perimetro del parco e le disposizioni previste dal presente PR per gli ambiti assoggettati a PA, al fine di migliorare la qualità urbana, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia tesi al recupero dei rustici di origine agricola ed al loro riutilizzo



funzionale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità territoriali e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- oggetto dell'intervento devono essere i corpi edilizi esistenti e legittimamente costruiti, originariamente a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili e ricoveri per le attrezzature agricole) che conservano tuttora la destinazione originaria o che risultano dismessi o sottoutilizzati, aventi strutture verticali e pareti strutturali perimetrali in materiale lapideo e/o in muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture, mentre non sono considerati rustici ai sensi delle disposizioni del presente articolo, i manufatti realizzati successivamente al 13 giugno 1980, quelli realizzati con struttura portante in ferro, in cemento armato o in generale con strutture prefabbricate;
- non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che è palesemente aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento dell'altezza massima esistente e non deve comportare aumento del numero di piani fuori terra;
- l'intervento edilizio non deve comportare modifica della configurazione geometrica della copertura preesistente;
- devono essere mantenute la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali, la struttura lignea della copertura e per quanto possibile gli elementi discontinui di copertura (coppi);
- eventuali elementi strutturali degradati così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
- non è ammesso il tamponamento perimetrale dell'eventuale spazio aperto coperto dal manto di copertura e sostenuto da ordini di pilastri e che costituisce avancorpo del fienile;
- non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti;
- non è ammessa la realizzazione di abbaini cappuccine e simili; ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda.

Art. 28. Parcheggi privati

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

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

- il volume di riferimento è quello virtuale di cui all'articolo 7.22 delle presenti NGT.
- la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli comprensiva dello spazio di manovra in piano (con l'esclusione delle rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati); gli spazi di manovra, comunque, possono essere computati per il soddisfacimento della superficie minima obbligatoria, fino alla concorrenza percentuale massima del 40% della superficie di cui al comma 1.

3. Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà comunque essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare.

5. Per gli insediamenti a destinazione commerciale aventi una SIp maggiore di mq 1000 dovrà essere assicurata una superficie aggiuntiva destinata a parcheggio pari a mq 4 ogni mc 100.

6. Per gli insediamenti a destinazione terziaria, ricreativa, culturale e sportiva aventi una SIp maggiore di mq 500 dovrà essere assicurata una superficie aggiuntiva destinata a parcheggio pari a mq 3 ogni mc 100.



7. I parcheggi privati di cui al presente articolo devono essere ricavati all'interno della superficie di pertinenza.

8. Per gli insediamenti a destinazione ricreativa di intrattenimento culturale e sportiva possono essere destinate a parcheggio privato anche aree esterne alla superficie di pertinenza purché esse siano comprese entro una distanza massima di percorso pedonale di m. 200 e sia istituito vincolo di pertinenzialità con atto pubblico debitamente registrato.

9. I parcheggi privati pertinenziali possono essere realizzati in aree appartenenti al patrimonio comunale, nei modi e nei termini previsti dall'articolo 68 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

10. Ad eccezione degli immobili situati nelle unità territoriali denominate "CS centri storici e nuclei di antica formazione", per gli edifici esistenti e realizzati in forza di titolo edilizio emesso precedentemente alla data del 7 aprile 1989, al fine del recupero della dotazione minima degli spazi da destinare a parcheggio - qualora sia dimostrata, per ragioni di composizione morfologica ovvero di natura tecnica e costruttiva, l'effettiva impossibilità di realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici stessi ovvero delle relative pertinenze - è ammessa la realizzazione di parcheggi privati a box o a posti auto individuali, anche in deroga agli indici e ai parametri di edificabilità prescritti dalle norme delle singole unità territoriali, con l'osservanza dei seguenti parametri:

- Superficie massima da destinare a parcheggio = 10% del volume esistente, computati secondo le modalità prescritte dal presente articolo;
- H max. metri 3,00.

Art. 29. Chioschi e manufatti per l'esercizio del commercio

1. All'interno delle fasce di rispetto stradali, con l'osservanza delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, 495 e del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e nelle strade, nei corsi, nelle piazze e, comunque, sui beni appartenenti al demanio o al patrimonio del comune, con l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di spazi ed aree pubbliche, è ammessa la posa di chioschi adibiti ad edicole e rivendita giornali, vendita fiori e piante, bar e manufatti per l'esercizio del commercio, nel rispetto delle seguenti modalità:

- siano realizzati con strutture facilmente rimovibili;
- non comportino pericolo e ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale, né ostacolino la visibilità in corrispondenza di incroci, attraversamenti pedonali e accessi carrai;
- non costituiscano intralcio per il pubblico passaggio: nel caso di posa in prossimità di marciapiedi ed aree pedonali deve essere comunque garantita una larghezza per la circolazione dei pedoni maggiore di metri 1,50; nel caso di posa in prossimità di accessi ad edifici pubblici o di interesse pubblico deve essere comunque garantita una larghezza per la circolazione dei pedoni e per l'accesso dei mezzi autorizzati maggiore di metri 3,00.
- il chiosco deve avere dimensione massima pari a mq 30 di superficie lorda;

2. Per l'insediamento di tali attrezzature dovrà essere rilasciato atto abilitativo temporaneo per un periodo non superiore di anni 10 e con l'obbligo per il richiedente della rimessa in pristino stato alla scadenza dell'atto abilitativo, salvo rinnovo dello stesso.



TITOLO III – NORME DI GOVERNO DELLE UNITÀ TERRITORIALI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 30. Articolazione del territorio

1. Il PR, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e in coerenza con la pianificazione di livello regionale e provinciale, definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Tali ambiti e tali aree sono ulteriormente articolati in sistemi ed unità territoriali all'interno delle quali le componenti naturali, di tipo morfologico, idrografico e vegetazionale, e le componenti antropiche, di tipo insediativo e di uso del suolo, presentano caratteri coerenti e relazioni tali da attribuire a ciascuna porzione specificità ed identità riconoscibili sotto il profilo territoriale e paesaggistico.

3. Per le diverse unità territoriali, il PR stabilisce la disciplina urbanistica per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione, definendo le condizioni di assetto territoriale per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile.

CAPO II - SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 31. Unità territoriale CS- centri storici e nuclei di antica formazione

1. Il PGT, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, definisce come centri storici e nuclei di antica formazione, i contesti prevalentemente edificati costituiti da insediamenti che per epoca di fondazione e per struttura e tipologia insediativa, costituiscono complessi culturali e paesaggistici, esito e testimonianza della stratificazione storica la cui presenza, traccia o permanenza è rilevabile nella cartografia storica rappresentata nel quadro conoscitivo del territorio comunale.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriale, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una vivibilità e vitalità dei luoghi.

Destinazioni d'uso

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO



R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali

4. Nelle aree appositamente contrassegnate negli elaborati di PR, non sono vietate le destinazioni d'uso G 3.2 - Medie strutture di vendita

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

5. Il PR, individua le prescrizioni e gli indirizzi qualitativi di ordine morfologico, tipologico e materico per gli interventi da attuarsi in tale unità territoriale.

6. Nell'elaborato denominato "unità spaziali di riferimento", in ragione delle specifiche qualità morfologiche, delle relazioni con il contesto insediativo circostante e delle identità tipologiche, sono individuate le unità urbane e le unità edilizie che costituiscono il riferimento per le valutazioni di compatibilità e coerenza degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica.

7. Nell'elaborato denominato "scenario strategico e progettuale", sono identificate le risorse e le opportunità per le azioni progettuali di conservazione, valorizzazione e trasformazione dei centri storici e le linee guida del progetto nel suo complesso, in termini di azioni strategiche da perseguire per il miglioramento delle condizioni di conservazione e della qualità complessiva del contesto. Tali indirizzi di intervento orientano le differenti azioni progettuali e rappresentano gli esiti attesi in termini di valorizzazione paesaggistica.

8. Nell'elaborato denominato "disposizioni prescrittive", sono esplicitate le azioni progettuali per gli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione urbanistica ed edilizia e sono individuate le specifiche tutele per gli elementi di rilevanza paesaggistica. Sono, inoltre, individuate la rete della viabilità, le aree verdi urbane, le aree verdi di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, le aree di pertinenza funzionale o visiva degli edifici, le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

9. Per gli ambiti qualificati come aree verdi urbane e aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, si applicano, rispettivamente, le disposizioni di cui agli articoli 41 e 44 delle presenti NGT.

10. Per gli ambiti qualificati come attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le destinazioni d'uso e le modalità di attuazione sono definite dal PS; ad eccezione dei manufatti edilizi qualificati come "conservazione edilizia integrale" per i quali si applicano i parametri di edificabilità di seguito prescritti, sono altresì definiti dal PS i parametri di edificabilità.

11. Al fine della regolamentazione degli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione, nell'elaborato denominato "disposizioni prescrittive", sono esplicitate le azioni progettuali per la riqualificazione dei singoli manufatti edilizi, da attuarsi secondo le prescrizioni di seguito evidenziate. Le norme disposte per i singoli manufatti edilizi, si intendono estese ai manufatti minori, ai manufatti accessori e alle aree di pertinenza. In particolare per tali manufatti, sono ammessi gli interventi previsti per l'unità edilizia attinente, che possono determinare, nel rispetto della consistenza strutturale del manufatto esistente, anche una diversa caratterizzazione funzionale, con esclusione delle innovazioni cui consegue la perdita del carattere pertinenziale.

31.1. Conservazione edilizia integrale

Riguarda gli organismi architettonici complessi che presentano un assetto originario storicamente definito, caratterizzati da tipologie specialistiche e monumentali, considerati patrimonio architettonico di rilevante valore culturale, storico, testimoniale e sociale.

Le azioni progettuali da promuovere sono finalizzate alla conservazione e al mantenimento dell'integrità materiale degli edifici e alla protezione dei loro valori, valorizzandone i caratteri architettonici e rendendone possibile un uso coerente.

Gli interventi edilizi devono essere orientati alla scelta di tecniche e all'uso di materiali rispettosi degli originari materiali di costruzione e delle originarie tecniche di esecuzione dei manufatti.

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

lef esistente

Rcf esistente

Rpf esistente



Hmax esistente

31.2. Conservazione edilizia coerente

Riguarda gli edifici tipologicamente ricorrenti di matrice storica, considerati di rilevanza e integrità tipologica e morfologica, caratterizzati un assetto anche composito, connesso in generale a strutture residenziali. I manufatti costituiscono un sistema organico e prevalentemente integro per materiali, tecniche costruttive, elementi architettonici e decorativi, tale da rappresentare, sia individualmente che in rapporto al contesto in cui sono inseriti, una caratteristica testimonianza della tradizione e della cultura edilizia locale.

Le azioni progettuali da promuovere sono finalizzate alla valorizzazione degli assetti urbani e degli aspetti architettonici per qualificare l'identità delle unità edilizie e della scena urbana.

Gli interventi edilizi devono perseguire la conservazione delle caratteristiche intrinseche dei manufatti edilizi, in relazione all'impianto morfologico dell'unità edilizia di riferimento, evitando l'impiego di materiali e tecniche di esecuzione non compatibili con le caratteristiche paesaggistiche dei manufatti.

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

lef esistente

Rcf esistente

Rpf esistente

Hmax esistente

È ammessa la demolizione esclusivamente per documentate ragioni statiche.

In caso di integrale demolizione dell'edificio, la successiva ricostruzione è assoggettata a preventivo PA. Il PA, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, è finalizzato alla ricomposizione dell'impianto di matrice originaria, garantendo il migliore inserimento paesaggistico in rapporto con la morfologia dell'unità urbana di riferimento.

let esistente

Rct esistente

Rpt esistente

Hmax esistente

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dal PS.

31.3. Valorizzazione edilizia compatibile

Riguarda gli edifici che, pur in carenza di elementi architettonici di pregio, presentano considerazione urbana in quanto costituiscono testimonianza dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia diffusa nel centro storico. Interessa altresì gli edifici di recente costruzione o esito di sostituzione edilizia, compresi gli edifici che hanno generalità architettoniche e paesaggistiche non coerenti con l'assetto morfologico e il carattere storico dell'insediamento, e i manufatti che hanno subito alterazioni nella tipologia e negli elementi architettonici.

Le azioni progettuali da promuovere sono finalizzate alla valorizzazione degli assetti urbani e degli aspetti architettonici di testimonianza storica, da promuovere in modo da risultare compatibili e congruenti con il contesto edilizio e urbano.

Per i manufatti di matrice tradizionale deve essere perseguita la conservazione e la reintegrazione delle parti dell'edificio rimaste inalterate o non sostanzialmente manomesse. Gli interventi devono essere possibilmente estesi fino a completare intere strutture architettoniche o elementi costruttivi e decorativi compiutamente definiti, con particolare riguardo ai prospetti, alle coperture, alle strutture orizzontali e verticali.

Per i manufatti di recente costruzione o esito di sostituzione edilizia, le azioni progettuali devono riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento di matrice storica e, in ogni caso, non devono introdurre ulteriori interferenze con il sistema urbano di riferimento e non devono pregiudicare la leggibilità delle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificato di matrice storica esistente.



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

Ief esistente
Rcf esistente
Rpf esistente
Hmax esistente

Per i manufatti di matrice tradizionale, in caso di integrale demolizione dell'edificio, la successiva ricostruzione è subordinata ad atto abilitativo convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, finalizzato alla ricomposizione formale del manufatto edilizio, in coerenza con le tipologie edilizie e l'impianto morfologico dell'insediamento di matrice storica.

Ief esistente
Rcf esistente
Rpf esistente
Hmax esistente

Per i manufatti di recente costruzione o esito di sostituzione edilizia, in caso di integrale demolizione dell'edificio, la successiva ricostruzione è subordinata ad atto abilitativo convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, finalizzato alla riorganizzazione architettonica del manufatto edilizio, alla proposizione di tipologie, aspetti dimensionali e caratteristiche formali coerenti e compatibili con l'insediamento di matrice storica.

Ief	esistente e comunque non maggiore di	0,900 mq/mq
Rcf	esistente e comunque non maggiore di	40%
Rpf	esistente e comunque non maggiore di	20%
Hmax	esistente e comunque non maggiore di	10,50 m

31.4. Recupero edificio funzionale

Riguarda i rustici e i manufatti edilizi esistenti originariamente al servizio dell'attività agricola o per funzioni accessorie, in stato di degrado e di sottoutilizzazione.

Le azioni progettuali devono essere finalizzate al recupero architettonico e al riutilizzo funzionale di tale patrimonio edilizio, da promuovere secondo le modalità esecutive disposte dall'articolo 27 delle presenti NGT.

31.5. Riqualificazione morfologico-urbana

Riguarda ambiti caratterizzati da necessità di recupero architettonico e urbano in ordine al profilo tipologico e morfologico del patrimonio edilizio esistente e della dotazione di infrastrutture di interesse pubblico.

Le azioni progettuali da perseguire mediante interventi coordinati e unitari, devono essere finalizzate alla riorganizzazione architettonica e urbana degli spazi e devono essere intese come occasione privilegiata di riqualificazione del tessuto in modo integrato e coerente con il paesaggio e il sistema insediativo di matrice storica.

L'ambito individuato negli elaborati di PR con le sigle AR 08 è assoggettato a preventiva pianificazione attuativa. Il PA è finalizzato a promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica coerente per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche e per caratteristiche tipologiche, con l'identità testimoniale e paesaggistica dell'unità urbana di riferimento, ad una integrazione dei servizi, secondo i seguenti parametri:

Iet esistente
Rct esistente
Rpt esistente
Hmax esistente

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dal PS

L'ambito individuato negli elaborati di PR con le sigle AR 08 deve prevedere il miglioramento e la riorganizzazione delle infrastrutture per la mobilità esistenti nel contesto di riferimento ed è assoggettato alla perequazione sociale di cui al comma 5 dell'articolo 23 delle presenti NGT.



Ad avvenuta completa concretizzazione delle previsioni del PA, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.

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

lef esistente
Rpc esistente
Rpf esistente
Hmax esistente

L'azione di riqualificazione morfologico-urbana interessa altresì gli ambiti assoggettati a PA vigenti e identificati con le sigle PAV; fino alla loro completa esecuzione, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi PA e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nelle rispettive convenzioni di attuazione. Ad avvenuta completa concretizzazione delle previsioni dei PAV, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.

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

lef esistente
Rpf esistente
Rpf esistente
Hmax esistente

Art. 32. Unità territoriale R1 – nuclei e complessi di matrice storica

1. L'unità territoriale comprende le singole strutture insediative di origine rurale o urbana, ritenute documenti storici e architettonici di rilevanza ai fini della identità paesaggistica dei luoghi. Costituiscono nuclei e complessi di matrice storica, gli edifici, gli spazi di pertinenza, qualora ancora riconoscibili, gli spazi immediatamente adiacenti ritenuti significativi e integranti, i giardini privati e gli spazi che conferiscono unità culturale e paesaggistica.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriale, sono orientate alla salvaguardia e riqualificazione degli insediamenti, coniugando la conservazione dei complessi edilizi con un riuso caratterizzato da scelte compositive accorte, rispettoso delle tipologie edilizie, delle componenti architettoniche e delle caratteristiche dimensionali degli edifici.

Destinazioni d'uso

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



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

4. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti.

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

Ief esistente
Rpf esistente
Rpf esistente
Hmax esistente

6. In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, l'intervento è assoggettato a PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione dell'impianto originario, con Slp pari all'esistente al momento della demolizione, determinata conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 76 delle presenti NGT. L'individuazione dell'edificabilità esistente, da eseguire mediante idoneo rilievo topografico strumentale a cura e spese dei soggetti attuatori, costituisce elaborato obbligatorio del PCC.

Ief esistente
Rcf esistente
Rpf esistente
Hmax esistente

7. Per il complesso della cascina Recalcati, specificatamente individuato negli elaborati PR 01.01 e PR 01.05, che costituisce elemento architettonico di elevata rappresentatività testimoniale e identitaria del patrimonio edilizio rurale, al fine di promuovere una conservazione particolarmente attenta dei caratteri storico tradizionali, architettonici e paesaggistici, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 31.2 delle presenti NGT.

Prescrizioni particolari

8. Tutti gli interventi dovranno prevedere la conservazione della tipologia e della morfologia originaria dell'edificio e delle relative pertinenze, senza alterazione della struttura e dell'unitaria configurazione architettonica.

Art. 33. Indirizzi per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio di matrice storica

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

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

3. Fatte salve le direttive di cui alla "Guida per il controllo architettonico dell'assetto dell'insediamento" allegata al Regolamento Edilizio vigente, gli indirizzi di cui al presente articolo esprimono specifici criteri generali di guida alla progettazione a cui sono assoggettati, per quanto di merito, tutti gli interventi edilizi da effettuarsi nelle unità territoriali denominate "Cs- centri storici e nuclei di antica formazione" e "Unità territoriale R1 – nuclei e complessi di matrice storica".

4. Per motivate esigenze di ordine tecnologico, di ricomposizione tipologica degli edifici e di compatibilità morfologica dell'impianto urbanistico, sono comunque ammesse soluzioni alternative a quelle esplicitate, purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo di rispetto e valorizzazione delle peculiarità ambientali, formali, storico-artistiche e culturali dei centri storici. In tale caso, alle domande tese all'approvazione dei PA e all'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, deve essere allegata una dichiarazione resa dal progettista, con esplicitazione delle motivazioni



che sostanziano il discostamento dagli indirizzi e con illustrazione delle puntuali soluzioni alternative proposte.

5. Sono comunque fatte salve, per i beni tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", le prescrizioni dettate dall'Ente preposto alla tutela dei beni.

33.1. Fronti e prospetti

Tutte le fronti degli edifici e di ogni altro manufatto devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'insediamento urbano e dei valori paesistici e ambientali del contesto territoriale.

L'utilizzo dei diversi materiali sulle facciate deve essere analizzato secondo una corretta identificazione progettuale che verifichi la coerenza degli stessi anche in relazione agli elementi del contesto.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate, devono essere tinteggiati, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura o verniciatura.

Negli edifici condominiali la coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno, deve seguire l'ordine architettonico.

I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere scoperti devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

Nella scelta degli intonaci e dei rivestimenti di facciata devono essere utilizzati colori da scegliersi nella gamma delle terre naturali. Non sono ritenuti congrui i colori accesi, gli intonaci trattati a disegni vistosi e l'utilizzo di rivestimenti plastici e ceramici di qualsiasi genere.

Nel caso di utilizzo di finiture in cotto faccia a vista o in materiale lapideo, devono essere utilizzati materiali aventi caratteristiche proprie della tradizione architettonica locale.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non è consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, travi in legno e simili) che non fossero originariamente in vista; gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo, qualora esistenti, devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originaria, fatti salvi idonei trattamenti protettivi che si rendessero necessari.

33.2. Coperture

Nella scelta dei manti di copertura deve essere perseguito l'uso di materiali propri della tradizione locale quali tegole e coppi laterizi; è comunque considerato congruo l'utilizzo di coperture in rame. In ogni caso, i colori delle coperture devono armonizzarsi con il contesto urbano e paesistico di riferimento.

Nel caso di edifici a cortina lungo le vie, ciascuna falda deve sporgere lungo la linea di gronda per una misura non superiore a quella degli edifici adiacenti.

Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale deve essere perseguita la conservazione dell'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, nonché dei raccordi, delle pendenze e delle quote d'imposta.

Deve essere perseguita la rimozione di tutte le strutture precarie in cemento-amianto, vetroresina o altro materiale improprio, reintegrando le falde manomesse e le relative gronde con idonei materiali.

33.3. Impianti e canalizzazioni

Non è considerata congrua l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche e altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, possono trovare idonea collocazione nelle chiostrine, nei locali al piano terreno o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza, ovvero nei sottotetti e nei terrazzini ricavati dalla interruzione delle falde spioventi, senza emergere dal profilo complessivo delle coperture. Qualora, per comprovata necessità tecnica, sia inevitabile l'installazione all'esterno dell'edificio, dovranno essere adottate opportune schermature atte a nascondere la vista il più possibile.

Nell'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve, in particolare, essere osservata la seguente disciplina:



- le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con l'estetica dell'edificio;
- per immobili con più di quattro unità abitative, deve essere previsto l'uso di impianti collettivi.

Le tubazioni e le condutture di impianto per l'alimentazione delle utenze a rete, se in facciata, devono interferire in minore modo possibile con l'estetica dell'edificio, integrandosi nella composizione della facciata. Tali condutture devono essere in numero ridotto per ogni prospetto, e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo. Deve essere comunque perseguito il collocamento delle tubazioni e delle condutture sotto traccia.

Valvole, riduttori, misuratori, e altri apparecchi accessori possono, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello dello stesso colore del paramento intonacato.

Le colonne di scarico, le canne fumarie e le condotte in genere di grossa sezione devono, per quanto possibile, essere inserite in appositi vani e cavedii all'interno delle murature perimetrali dell'edificio; in caso di comprovata impossibilità tecnica potranno essere collocate su prospetti secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. È comunque ammesso il loro rivestimento in rame oppure la loro foderatura in muratura intonacata o altro materiale liscio, tintecciato nello stesso colore del paramento.

33.4. Strutture e infrastrutture per impianti tecnologici di interesse collettivo

Le strutture e le infrastrutture per gli impianti tecnologici di interesse collettivo quali cabine elettriche di trasformazione, cabine per telecomunicazioni, attrezzature di servizio degli impianti di comunicazioni radio-televisive, attrezzature di servizio ai sistemi di distribuzione dei combustibili energetici, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e adottare disegno e finiture coerenti con le caratterizzazioni edilizie prevalenti nel contesto urbano di riferimento.

Al fine di garantire il corretto inserimento urbano e di determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti, tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- rivestimento delle pareti esterne con intonaco nella colorazione da scegliersi con riferimento alle tinte presenti negli edifici circostanti e, in caso di assenza di effetti cromatici prevalenti, nella gamma delle terre naturali. Non è ritenuto congruo l'utilizzo di rivestimenti plastici e ceramici di qualsiasi genere, i colori accesi e gli intonaci trattati a disegni vistosi;
- porte in vetroresina colorata o in lamiera zincata verniciata, con colorazione da scegliersi con riferimento alle tinte presenti negli edifici circostanti.

Nel caso di realizzazione di tali manufatti su spazi pubblici o di uso pubblico, al fine di minimizzare l'impatto visivo, il Comune può prescrivere la realizzazione di barriere visive e mascheramenti vegetali da attuarsi a cura e spese dell'Ente proprietario delle strutture e delle infrastrutture.

33.5. Aree scoperte

Le aree scoperte quali corti, cortili e simili costituiscono elemento caratterizzante della tipologia edilizia di matrice storica e dei sistemi insediativi tradizionali di aggregazione dei tipi a corte.

Al fine di evitare la perdita del valore unitario della corte, devono essere perseguite scelte progettuali attente alla composizione di tali spazi, in modo da evitare incongrui frazionamenti con recinzioni improprie o con occupazioni con corpi di fabbrica risultanti da ristrutturazioni parziali del patrimonio edilizio esistente.

Al fine di conservare gli aspetti identitari delle corti che concorrono alla determinazione dell'immagine complessiva dei luoghi, deve essere perseguito il mantenimento e il ripristino delle pavimentazioni originarie che costituiscono l'elemento di connotazione materica di tali spazi, quali acciottolato, lastricato o selciato.

I lavori di sistemazione delle pavimentazioni devono preferibilmente essere estesi all'intera superficie delle corti, e comunque nella definizione dei materiali e dei disegni delle pavimentazioni degli spazi aperti deve essere rispettato il principio della continuità e della armonia con il contesto.

33.6. Decorazioni

Le decorazioni, gli ornati, le "madonne votive", i portali in pietra, le decorazioni parietali, iscrizioni con datazioni e gli altri elementi di pregio o che testimoniano la storia della comunità devono



essere preservati e protetti, e quando deteriorati devono essere attentamente restaurati e valorizzati.

Art. 34. Misure per la salvaguardia del patrimonio architettonico dei centri storici e nuclei di antica formazione e dei nuclei e complessi di matrice storica

1. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Comune può ordinare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.
2. Parimenti il Comune può ordinare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi di:
 - a) recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
 - b) rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e dei luoghi.
3. I proprietari degli immobili di cui ai commi precedenti provvedono a ottenere, qualora necessario in relazione agli interventi edilizi da effettuare, idoneo titolo abilitativo ai sensi delle norme vigenti e ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia eventualmente necessario ai sensi di legge, e a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza. In caso di mancata ottemperanza, il Comune ha la facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari.
4. Gli oneri necessari per la progettazione e la realizzazione degli interventi previsti dai commi precedenti, sono a carico del proprietario dell'immobile e, in caso di intervento sostitutivo, il Comune provvede al loro recupero nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia.

Art. 35. Unità territoriale R2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

1. Il PGT, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, definisce come tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale l'insieme delle parti di territorio appartenente al sistema insediativo abitativo che presentano, in generale, un adeguato livello di qualità urbana e paesaggistica.
2. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologie diversificate e con presenza di destinazioni di servizio e complementari.
3. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, alla concretizzazione di un adeguato carattere funzionale integrato per garantire flessibilità polifunzionale agli insediamenti.

Destinazioni d'uso

4. La destinazione principale per l'unità territoriale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria



H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali

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

5. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

Ief	0,380	mq/mq
Rcf	30	%
Rpf	30	%
H max	10,50	m

6. Nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 2.000;
- interventi di nuova edificazione che interessino lotti edificabili liberi aventi superficie superiore a mq 2.000;

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

Iet	0,400	mq/mq
Rct	30	%
Rpt	30	%
Hmax	10,50	m

Dotazione di servizi indotta dall'intervento nella quantità minima prevista dal PS

7. Nell'unità territoriale sono individuati ambiti da riqualificare che necessitano di interventi integrati di riorganizzazione urbana, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica dello spazio urbano, ad una integrazione dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità, alla risoluzione di condizioni di degrado paesaggistico.

8. Negli ambiti da riqualificare identificati negli elaborati di PR con le sigle AR 01, AR 02, AR 03, AR 04, AR 05, AR 06, AR 07, AR 10, il PR si attua mediante PA, secondo i seguenti parametri:

Iet	0,400	mq/mq
Rct	30	%
Rpt	30	%
Hmax	10,50	m

Dotazione di servizi indotta dall'intervento nella quantità minima prevista dal PS

9. Gli ambiti da riqualificare sono assoggettati alla perequazione territoriale di cui al comma 4 dell'articolo 22 delle presenti NGT.

10. Gli ambiti da riqualificare possono prevedere azioni di perequazione sociale di cui al comma 2 dell'articolo 23 delle presenti NGT e, in tale caso, possono usufruire dell'incentivazione sociale di cui all'articolo 24 delle presenti NGT.

11. Nell'unità territoriale è individuato un ambito di riconversione funzionale, identificato negli elaborati di PR con la sigla AR 09, nel quale promuovere interventi coordinati di rifunionalizzazione e rigenerazione urbana, assicurando un corretto inserimento nel contesto paesaggistico e integrando le dotazioni territoriali esistenti, da attuare mediante PA, secondo i seguenti parametri:

Iet	0,400	mq/mq
Rct	30	%
Rpt	30	%



Hmax 10,50 m

Dotazione di servizi indotta dall'intervento nella quantità minima prevista dal PS

12.L'ambito di riconversione funzionale è assoggettato alla perequazione territoriale di cui al comma 4 dell'articolo 22 delle presenti NGT e alla perequazione sociale di cui al comma 2 dell'articolo 23 delle presenti NGT e, in tale caso, possono usufruire dell'incentivazione sociale di cui all'articolo 24 delle presenti NGT.

13.Nell'unità territoriale sono individuati, altresì, gli ambiti di conferma delle previsioni di cui ai PA approvati precedentemente all'adozione del presente PGT e identificati negli elaborati di PR con la denominazione PAV.

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

15.A seguito della completa concretizzazione delle previsioni dei PA vigenti, e comunque alla scadenza delle relative convenzioni urbanistiche qualora assolti gli adempimenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

Ief	0,380	mq/mq
Rcf	30	%
Rpf	30	%
Hmax	10,50	m

Prescrizioni particolari

16.Allo scopo di realizzare gli obiettivi di miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio e di miglioramento della qualità complessiva dello spazio urbano, il PR contempla la possibilità di attivare interventi integrati di riqualificazione urbana in grado di coniugare aspetti di sostenibilità ambientale ed energetica con esiti di elevata qualità paesaggistica.

17.Gli interventi integrati di riqualificazione urbana presuppongono la sostituzione del tessuto edilizio esistente e la riprogettazione dell'assetto urbano da realizzare, assicurando elevate prestazioni di qualità degli insediamenti, in termini di efficienza energetica, dotazione di verde urbano, mobilità sostenibile, comfort acustico, risparmio idrico, ecc ...

18.In fase di prima applicazione, il livello minimo di prestazioni da garantire è rappresentato dal raggiungimento della classe A di certificazione energetica degli edifici e il raggiungimento del punteggio non inferiore a 80 del sistema "SB 100" di cui al Regolamento Edilizio vigente.

19.Gli interventi integrati di riqualificazione urbana sono attuati con riferimento alla unità territoriale minima definita nell'elaborato di PR n. 02.01. Il Comune può approvare interventi integrati di riqualificazione urbana non interessanti l'intera unità territoriale minima di intervento, qualora gli interessati propongano il raggiungimento di requisiti maggiormente elevati di promozione dell'edilizia bioclimatica e di risparmio energetico.

20.Gli interventi integrati di riqualificazione urbana si attuano, di norma, mediante PA secondo i seguenti parametri:

Iet	0,480	mq/mq
Rct	25	%
Rpt	35	%
Hmax	13,50	m

Dotazione di servizi indotta dall'intervento: ferma restando l'eventuale dotazione esistente, nella quantità minima prevista dal PS, computata in ragione dell'incremento di edificabilità rispetto all'esistente



21. Nei casi di cui al secondo periodo del comma 19 del presente articolo, che interessino lotti edificabili aventi superficie inferiore a mq 2.000, gli interventi integrati di riqualificazione urbana si attuano mediante PCC secondo i seguenti parametri:

Ief	0,480	mq/mq
Rcf	25	%
Rpf	35	%
Hmax	13,50	m

Dotazione di servizi indotta dall'intervento: ferma restando l'eventuale dotazione esistente, nella quantità minima prevista dal PS, computata in ragione dell'incremento di edificabilità rispetto all'esistente

Art. 36. Unità territoriale P1 – ambiti a prevalente specializzazione produttiva

1. L'unità territoriale riguarda aree interessate da impianti produttivi di beni.
2. Le finalità della pianificazione per tali unità territoriali, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti.

Destinazioni d'uso

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è produzione di beni. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2.1	centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
T	RESIDENZA

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

4. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

Ief	1	mq/mq
Rcf	60	%
Rpf	20	%
Hmax	12	m

5. Nei seguenti casi:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 5000;
- b) interventi di nuova edificazione che interessino lotti edificabili liberi aventi superficie superiore a mq 5000;

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

Ief	1	mq/mq
-----	---	-------



Rct	60	%
Rpt	20	%
Hmax	12	m

Dotazione di servizi indotta dall'intervento nella quantità minima prevista dal PS

6. Nell'unità territoriale sono individuati, altresì, gli ambiti di conferma delle previsioni di cui ai PA approvati precedentemente all'adozione del presente PGT e identificati negli elaborati di PR con la denominazione PAV.

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

8. A seguito della completa concretizzazione delle previsioni dei PA vigenti, e comunque alla scadenza delle relative convenzioni urbanistiche qualora assolti gli adempimenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

Ief	1	mq/mq
Rcf	60	%
Rpf	20	%
Hmax	12	m

Prescrizioni particolari

9. Gli spazi destinati alla vendita di beni prodotti dalle imprese insediate, esclusi dall'ambito di applicazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, devono avere superficie di vendita per ciascuna attività insediata inferiore a mq 1.500 e comunque inferiore al 50% della SIp dell'unità locale cui accedono.

10. L'insediamento di esercizi all'ingrosso è subordinato alla presentazione di adeguato studio che attesti la compatibilità e sostenibilità dell'intervento in modo correlato alla rilevanza ed alla incidenza dell'intervento stesso sul contesto socio-economico, territoriale e ambientale di riferimento, con particolare riguardo all'impatto acustico, all'inquinamento atmosferico, all'impatto sulle condizioni di mobilità e di traffico -sia per quanto concerne le modalità di effettuazione dell'approvvigionamento dell'insediamento commerciale che per quanto attiene all'afflusso dei clienti- alle dotazioni infrastrutturali e alla dotazioni di spazi per parcheggi. L'insediamento di esercizi all'ingrosso aventi SIp compresa tra mq 250 e mq 1.500, è subordinato a PCC con l'osservanza delle disposizioni di cui al comma 3 e seguenti dell'articolo 9 delle presenti NGT. L'insediamento di esercizi all'ingrosso aventi SIp maggiore di mq 1.500 è subordinato a PA.

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

12. Le aree specificatamente identificate negli elaborati di PR, sono destinate unicamente alla realizzazione di depositi ed esposizioni di merci e materiali a cielo aperto e di parcheggi a servizio delle unità produttive esistenti, e non sono ammessi interventi di nuova costruzione.



Art. 37. Unità territoriale P2 – ambiti a prevalente specializzazione terziaria e commerciale

1. L'unità territoriale riguarda gli ambiti caratterizzati dalla concentrazione di attività economiche terziarie e commerciali.

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

Destinazioni d'uso

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è produzione di servizi. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
T	RESIDENZA

4. Nelle aree appositamente contrassegnate negli elaborati di PR, non sono vietate le destinazioni d'uso G 3.2 Medie strutture di vendita.

5. Nelle aree appositamente contrassegnate negli elaborati di PR, non sono vietate le destinazioni d'uso G 3.3 - Grandi strutture di vendita e G 3.4, Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

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

6. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri

Ief	0,5	mq/mq
Rcf	50	%
Rpf	20	%
Hmax	12	m

7. Nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 3000;
- interventi di nuova edificazione che interessino lotti edificabili liberi aventi superficie superiore a mq 3000;

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

Iet	0,5	mq/mq
Rct	50	%
Rpt	20	%
Hmax	12	m

Dotazione di servizi indotta dall'intervento nella quantità minima prevista dal PS



Art. 38. Unità territoriale P3 – polo a prevalente specializzazione terziaria

1. L'unità territoriale riguarda gli insediamenti ad elevata specializzazione funzionale nei quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, attività ad alta specializzazione economica.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriale, sono orientate al completamento dell'ambito, ad assicurare la compatibilità paesaggistica e l'integrazione territoriale dell'insediamento.

Destinazioni d'uso

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è produzione di servizi. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
T	RESIDENZA

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

4. L'unità territoriale è assoggettata alle previsioni di cui al PA approvato precedentemente all'adozione del presente PGT e identificato negli elaborati di PR con la denominazione PAV.

5. Fino alla completa attuazione del PA vigente, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dallo stesso e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tale strumento, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

6. A seguito della completa concretizzazione delle previsioni del PA vigente, e comunque alla scadenza della relativa convenzione urbanistica qualora assolti gli adempimenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

lef	0,5	mq/mq
Rcf	50	%
Rpf	15	%
Hmax	21	m

Art. 39. Unità territoriale P4 – polo a prevalente specializzazione sportiva

1. L'unità territoriale riguarda gli insediamenti ad elevata specializzazione funzionale nei quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, attività ad alta specializzazione sportiva e ricreativa.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriale, sono orientate al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio, ad assicurare la compatibilità paesaggistica dell'insediamento.



Destinazioni d'uso

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è produzione di servizi. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G	COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
Q 1.1	Servizi ospedalieri
Q 1.2	Servizi degli studi medici e odontoiatrici
Q 2	SERVIZI DI ASSISTENZA SOCIALE RESIDENZIALE
Q 3	ASSISTENZA SOCIALE NON RESIDENZIALE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 2	RIPARAZIONI DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
S 3.2	Altre lavanderie, tintorie
S 3.3	Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici
S 3.4	Servizi di pompe funebri e attività connesse
S 3.6	Altre attività di servizi per la persona nca
T	RESIDENZA

4. Le modalità di esercizio dell'attività agrituristica sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008 , n. 31 e del regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4.

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

5. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri

Ief	0,02	mq/mq
Rcf	15	%
Rpf	45	%
Hmax	10	m

Prescrizioni particolari

6. Le coperture a carattere stagionale dei campi da gioco non concorrono alla determinazione dei parametri di edificabilità, purché siano realizzate con materiale facilmente amovibile, senza zoccolatura in muratura, e purché il periodo di utilizzazione non sia superiore a 180 giorni continuativi all'anno.



Art. 40. Unità territoriale I1 – ambiti assoggettati a progetti integrati per il recupero di aree industriali dismesse

1. L'unità territoriale riguarda l'ambito di recupero di area industriale dismessa.
2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriale, sono orientate alla riqualificazione dell'area e alla risoluzione delle condizioni di pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale e per il degrado ambientale e urbanistico, mediante modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, infrastrutture e tutela delle caratteristiche del territorio, con particolare attenzione all'insediamento di servizi pubblici e di verde.

Destinazioni d'uso

3. L'unità territoriale é assoggettata alle previsioni di cui al PA approvato precedentemente all'adozione del presente PGT e identificato negli elaborati di PR con la denominazione PAV.
4. Le destinazioni principali e le destinazioni non ammesse per le singole unità di progetto, sono quelle prescritte dal PA vigente.

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

5. L'unità territoriale é assoggettata alle previsioni di cui al PA approvato precedentemente all'adozione del presente PGT e identificato negli elaborati di PR con la denominazione PAV.
6. Fino alla completa attuazione del PA vigente, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dallo stesso e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tale strumento, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.
7. A seguito della completa concretizzazione delle previsioni del PA vigente, e comunque alla scadenza della relativa convenzione urbanistica qualora assolti gli adempimenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

Ief	esistente
Rcf	esistente
Rpf	esistente
Hmax	esistente

Art. 41. Unità territoriale V1 – aree verdi urbane

1. L'unità territoriale riguarda l'insieme delle aree verdi comprese nell'ambito urbano e periurbano e le aree agricole di prossimità urbana, nelle quali l'attività agricola risulta marginale o condotta non professionalmente. L'unità non comprende le aree a parco pubblico e di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi.
2. Le finalità della pianificazione per tali aree, sono orientate al mantenimento e alla valorizzazione in considerazione del rilevante ruolo paesaggistico ed ecologico che sono in grado di svolgere per la strutturazione del territorio; il PGT ne promuove la conservazione quale componente significativa della vivibilità delle realtà urbane per la loro funzione di decongestionamento della pressione provocata da fattori inquinanti, di regolatore del microclima, di concorso all'aumento della permeabilità del suolo, di complementarietà alla "rete ecologica".
3. Possono comprendere aree destinate a favorire la produzione agricola urbana per la valorizzazione delle aree marginali; a tale fine in tali aree è permessa la realizzazione di orti urbani e la messa a dimora di essenze di specie frutticole e arbusti con frutti eduli, nonché la realizzazione di manufatti accessori di servizio, esclusivamente da destinare a ricovero attrezzi per l'attività di ortocoltura e permacoltura, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - siano realizzati con materiali ecocompatibili, facilmente amovibili, armonizzati ed inseriti coerentemente nel paesaggio circostante;
 - Rcf 5% dell'intera superficie dell'orto agricolo e comunque inferiore a mq. 9;
 - H. max m. 3,00;



- sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimessa in pristino stato dei luoghi e per la rimozione dei manufatti accessori, al cessare dell'attività di orticoltura.
- 4. Nei casi di svolgimento di attività produttive tese all'utilizzazione del suolo con fini propriamente agricoli, trovano applicazione le previsioni normative di cui all'unità territoriale "A1 - aree della produzione agricola".
- 5. Nei casi di cui al comma 4, in considerazione della fragilità intrinseca di tali aree e in relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesistico e ambientale rivestito da questi ambiti, in tale unità territoriale, pur potendo concorrere alla possibilità di computo ai fini edificatori disciplinata dall'articolo 59 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non sono ammesse nuove edificazioni, con l'eccezione degli interventi di cui al comma 3.



CAPO III - SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE

Art. 42. Unità territoriale A1 – aree della produzione agricola

1. L'unità territoriale comprende le aree idonee, per valore agroforestale dei suoli, specificità dei caratteri fisiografici, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari. Le aree sono caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
2. In coerenza con i principi, i criteri e le azioni previste dalla programmazione regionale e provinciale, le finalità della pianificazione per tali aree, sono orientate a salvaguardare la funzione che i terreni agricoli svolgono per il sistema socio economico, per la difesa dell'ambiente, per l'integrità del paesaggio e per la conservazione degli aspetti storici e culturali.
3. Il PGT, in particolare, concorre alla riqualificazione e riorganizzazione del territorio agricolo, attraverso la messa in valore delle funzioni produttive, di presidio ambientale, di riqualificazione e diversificazione del paesaggio agrario, di mantenimento del presidio economico, sociale e culturale che le attività agricole possono svolgere, concorrendo altresì alla mitigazione degli effetti ambientali negativi indotti dalla presenza e funzionamento dell'urbanizzato esistente.
4. Obiettivi specifici sono la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale, il sostegno alle aziende agricole esistenti, la conservazione ed il miglioramento dei suoli, la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio rurale, la riduzione degli effetti ambientali negativi indotti dall'attività agricola, la riduzione delle criticità di ordine idrogeologico ed ambientale.

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

5. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati alle prescrizioni di cui agli articoli 59 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
6. Le modalità di esercizio dell'attività agrituristica sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 e del regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4
7. In tali unità territoriali sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
8. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
9. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
 - a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
10. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 7, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.
11. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 9 e 10 sono incrementati del 20 per cento.
12. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
13. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.



Art. 43. Edifici esistenti in aree della produzione agricola non più adibiti ad usi agricoli

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

Destinazioni d'uso

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

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

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

- a) la condizione di non più funzionalità all'esercizio dell'attività agricola, debitamente dimostrata dagli interessati, deve sussistere da almeno cinque anni;
- b) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola;
- c) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per usi compatibili con il contesto ambientale;
- d) nel caso in cui l'intervento di recupero sia attuato mediante intervento di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, gli interventi sono assoggettati a PCC che dovrà prevedere la demolizione complessiva dei manufatti e, laddove necessario, la bonifica dei luoghi; in tali fattispecie, la superficie lorda di pavimento recuperata dovrà essere inferiore al 50% della slp esistente, determinata ai sensi dell'articolo 76 delle presenti NGT e comunque inferiore a 1.000 mq.
- e) gli interventi di recupero di cui alle lettere b) c) e d) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità degli insediamenti, con particolare riguardo alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
- f) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario;
- g) per edifici e manufatti accessori pertinenziali, quali autorimesse, rustici e simili, è ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni di servizio e accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza;
- h) l'intervento di recupero deve essere indirizzato alla valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso edilizio preesistente ovvero, qualora questi siano difformi da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la proposizione di tipologie e materiali costruttivi congrui con il paesaggio locale.

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

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



contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

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

lef esistente
Rcf esistente
Rpf esistente
Hmax esistente

Art. 44. Unità territoriale E1 – aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

1. L'unità territoriale riguarda le aree comprese nel perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro, istituito con Legge Regionale 16 settembre 1983 n. 82.

2. L'unità territoriale comprende, inoltre, le aree esterne al Parco, coperte da formazioni vegetali, classificate come bosco ai sensi dell'articolo 42 della legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 e le superfici coperte da formazioni vegetali individuate come elementi boscati minori (macchie boscate, fasce boscate, formazioni longitudinali) nel vigente Piano di Indirizzo Forestale.

3. Nelle aree di cui al comma 1 del presente articolo, sono vincolanti le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Valle del Lambro, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 28 luglio 2000 n. 7/601 e successiva rettifica disposta con deliberazione della Giunta Regionale 9 novembre 2001 n. 7/6757.

4. Per le aree di cui al comma 2 del presente articolo, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale.



TITOLO IV – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

CAPO I – COSTRUZIONE E TUTELA DELLE STRADE

Art. 45. Disciplina di carattere generale

1. La disciplina inerente la costruzione e la tutela delle strade è regolamentata dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non precisato nel presente Capo.
2. Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche è fatto, inoltre, rinvio alle disposizioni di cui al decreto ministeriale 30 novembre 1999 n. 557, al decreto ministeriale 5 novembre 2001 e al regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7.
3. Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PR, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PR, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.
4. Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PR, sono indicativi e saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, qualora previsti, degli strumenti di pianificazione di settore e nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione ai sensi del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163.
5. Fatte salve eventuali diverse specificazioni stabilite dal progetto del tracciato stradale, in relazione ai diversi livelli di approfondimento progettuale ai sensi del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, nelle more della realizzazione degli interventi di nuova realizzazione e di potenziamento e ammodernamento della rete stradale, in corrispondenza dei tracciati della mobilità di nuova previsione e di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni indicati dal PGT, si applicano le misure di salvaguardia delle aree destinate alla costruzione e all'esercizio delle opere stradali, previste dall'articolo 49 delle presenti NGT.
6. La disposizione di cui al comma 5 non trova applicazione qualora gli interessati, per gli spazi corrispondenti agli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, si impegnino, nei modi previsti dall'articolo 47 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, per la cessione al comune senza corrispettivo, delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di nuova realizzazione e di potenziamento e ammodernamento della rete stradale.
7. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo esistente e programmato; qualora necessario, il PA può proporre nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, gli adeguamenti occorrenti a garantire l'efficacia e l'efficienza del sistema della mobilità.
8. Sono fatte salve le previsioni del Piano Urbano del Traffico.

Art. 46. Definizione e classificazione delle strade

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



Art. 47. Fasce di rispetto stradali

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



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

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

Art. 48. Pertinenze delle strade

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

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

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

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

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

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

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

Art. 49. Area di salvaguardia stradale

1. Le aree di salvaguardia stradale, sono le aree destinate alla costruzione e all'esercizio delle opere stradali di progetto. Tali aree comprendono le sedi stradali e le pertinenze stradali. Sono altresì compresi gli spazi interclusi tra sedi stradali e rami di svincolo destinati a far parte del demanio stradale, nonché gli eventuali spazi destinati ad interventi di mitigazione e compensazione ambientale.

2. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, e le disposizioni di cui all'articolo 45 delle presenti NGT, nelle aree di salvaguardia stradale, sono vietati interventi di nuova costruzione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. È altresì consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli.



3. L'area di salvaguardia stradale ha un'estensione, misurata a partire dal centro dell'elemento grafico individuato negli elaborati di PGT come intervento di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni e come intervento previsto per la mobilità, avente le seguenti ampiezze:

- a) pari a 10 metri per lato, per gli interventi di nuova costruzione di strade di interesse locale;
- b) pari a 20 metri per lato, per gli interventi di nuova costruzione di strade di interesse strategico;
- c) pari a 15 metri di raggio per gli interventi di potenziamento e riorganizzazione delle intersezioni per strade classificate come di tipo E e F;
- d) pari a 25 metri di raggio per gli interventi di potenziamento e riorganizzazione delle intersezioni per strade classificate come B e C.

4. Nel caso in cui gli interventi di nuova realizzazione di strade e di potenziamento e riorganizzazione delle intersezioni, siano compresi in ambiti assoggettati a PA e la realizzazione degli stessi sia prevista dal relativo PA, con l'approvazione del PA decadono le aree di salvaguardia stradale. In tali casi il PA deve determinare le relative distanze da rispettare dal confine stradale, ai sensi delle norme vigenti.

Art. 50. Competenza per le autorizzazioni e le concessioni

1. Le autorizzazioni di cui al presente Capo sono rilasciate dall'ente proprietario della strada o da altro Ente da quest'ultimo delegato o dall'Ente concessionario della strada, in conformità alle relative convenzioni.

2. Le autorizzazioni e le concessioni di cui al presente Capo sono di competenza dell'ente proprietario della strada e per le strade in concessione si provvede in conformità alle relative convenzioni.



CAPO II – COSTRUZIONE E TUTELA DELLE LINEE FERROVIARIE

Art. 51. Realizzazione di opere ferroviarie

1. L'approvazione dei progetti per la realizzazione di opere ferroviarie e per la costruzione ed ampliamento di impianti ferroviari è assoggettata alle norme di cui all'articolo 25 della legge 17 maggio 1985 , n. 210.

Art. 52. Rispetto delle distanze per la costruzione di manufatti e regolamentazione delle attività in vicinanza della linea ferroviaria

1. Ai sensi dell'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

2. All'interno delle fasce di rispetto le piantagioni, le recinzioni e gli eventuali manufatti dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753.

3. Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli Enti competenti riduzioni alle distanze prescritte dagli articoli dal 49 al 56 del decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753.

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

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



CAPO III – IL SISTEMA DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 52 bis. Unità territoriale N1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. L'unità territoriale riguarda aree puntualmente diffuse nel territorio comunale che, per caratteristiche intrinseche, non sono idonee a trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

2. L'unità territoriale comprende, inoltre, le aree di stretta pertinenza delle infrastrutture della mobilità esistente e le aree destinate al completamento della viabilità di interesse comunale.

3. Nelle aree di pertinenza delle infrastrutture della mobilità, fatti salvi i divieti dettati dalla normativa di settore, le finalità della pianificazione sono orientate alla realizzazione dell'insieme degli interventi e degli accorgimenti tecnici che possono essere realizzati al fine di ridurre gli impatti dell'opera stessa. In tali aree, potranno altresì essere attivate misure di compensazione finalizzate a concretizzare possibili riassetti delle componenti ambientali del territorio e a incrementare il grado di integrazione nel contesto paesistico. Nelle more dell'attuazione degli interventi, è ammessa l'attività agricola, che non comporti interventi di nuova costruzione. Fatte salve specifiche disposizioni dettate dalla programmazione di settore di cui al Capo I e al Capo II del presente Titolo, per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

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

4. Per le aree destinate al completamento della viabilità di interesse comunale, fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, sono vietati interventi di nuova costruzione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

5. Le aree non interessate dagli interventi di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, fatte salve specifiche disposizioni dettate dalla programmazione di settore di cui al Capo I e al Capo II del presente Titolo, possono essere utilizzate a scopi agricoli o sistemate a verde e a parcheggio scoperto di pertinenza degli immobili esistenti.



TITOLO V - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE, DEL PAESAGGIO E DEL TERRITORIO

CAPO I - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

Art. 53. Principi di tutela dell'ambiente

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

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

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

4. In recepimento ed attuazione:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Art. 54. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

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

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

3. Al fine della protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti, devono essere osservati i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità determinati dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, secondo la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti specificate dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008.

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

Art. 55. Area di rispetto cimiteriale

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

2. Entro l'area di rispetto cimiteriale sono vietati interventi di nuova costruzione, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione.

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

5. Per quanto non precisato nella presente disposizione è fatto espresso richiamo e rinvio all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, alla legge regionale 30 dicembre 2009 , n. 33 e al regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

Art. 56. Fascia di rispetto dagli osservatori astronomici, astrofisici

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



CAPO II –TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

Art. 57. Tutela del patrimonio culturale

1. Il patrimonio culturale, ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.
2. La tutela consiste nell’esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di un’adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione. L’esercizio delle funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale.
3. Sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.
4. I beni culturali sono assoggettati alle misure di protezione e conservazione di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo III del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.
5. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all’articolo 134 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.
6. I beni paesaggistici sono assoggettati al controllo e alla gestione di cui alla parte terza, Titolo I, Capi IV e V del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e alle disposizioni di cui alla parte seconda, Titolo V della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 58. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio

1. Il PGT assume il concetto di paesaggio definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata con legge 9 gennaio 2006, n.14, *quale determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.*
2. Il PGT, nell’ambito delle proprie competenze, persegue le seguenti finalità:
 - a) la conservazione dei caratteri che definiscono l’identità e la leggibilità dei paesaggi, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
 - b) il miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio;
 - c) la diffusione della consapevolezza dei valori del paesaggio e la loro fruizione da parte dei cittadini.
3. Il PGT individua la gestione responsabile del paesaggio come strategia prioritaria, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, per orientare e armonizzare le trasformazioni indotte dai processi di sviluppo sociali, economici e ambientali verso azioni condivise e compatibili.
4. Il PGT promuove la salvaguardia del paesaggio mediante azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici, giustificate dal valore di patrimonio identitario.
5. Gli obiettivi generali del PR, in materia di paesaggio sono:
 - tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori riconosciuti;
 - promuovere l’identità locale nel rispetto del principio di sostenibilità;
 - riqualificare condizioni di compromissione e di degrado;
 - indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.



Art. 59. Aspetti ed elementi di qualità del territorio delle aree incluse nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato “Parco Agricolo della Cavallera”

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 34 della Legge Regionale 30 novembre 1983 n. 86, all'interno del perimetro delle aree incluse nel “Parco Agricolo della Cavallera” riconosciuto con deliberazione della Giunta provinciale n. 222/09 del 30 marzo 2009, il PR regola gli aspetti e gli elementi di qualità del territorio delle aree incluse nel perimetro del PLIS.

1. Le finalità della pianificazione per tali aree, sono orientate a mantenere e valorizzare i caratteri tipici delle aree rurali e dei loro valori naturali, paesistici e culturali, a tutelare e ricomporre lo spazio agricolo.

2. Il Comune concorre con il PLIS per assicurare servizi di informazione, di promozione del parco e di educazione ambientale e per sviluppare forme di collaborazione con gli agricoltori, per mantenere o reintrodurre le colture tradizionali e biologiche, promuovere i prodotti tipici locali.

3. Nelle aree ricomprese nel PLIS, nelle more di approvazione degli strumenti di pianificazione e di gestione del Parco della Cavallera, si applica la disciplina urbanistica prevista nelle diverse unità territoriali in cui il PR articola il territorio del PLIS. Gli interventi edilizi eventualmente ammessi, dovranno comunque essere realizzati con la massima cura per l'inserimento nel paesaggio e, quando tecnicamente possibile, utilizzare materiali e forme proprie della tradizione costruttiva locale.

4. In ragione dell'orientamento di tutela e riqualificazione del territorio, e al fine di perseguire la valorizzazione del PLIS quale elemento di rilevanza strategica per la connessione e integrazione tra il sistema del verde comunale e quello delle aree protette di interesse regionale, per la tutela di aree a vocazione agricola, per la conservazione della biodiversità, per la concretizzazione di corridoi ecologici e per la valorizzazione del paesaggio rurale tradizionale, il PGT prevede misure di compensazione e mitigazione per gli interventi di trasformazione ammessi all'interno del PLIS.

5. Le misure di compensazione e mitigazione si fondano sul principio che ogni intervento all'interno del PLIS deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, o, comunque, deve garantire che non vi sia una diminuzione significativa di tali qualità, pur nelle trasformazioni ammesse.

6. Le opere di compensazione e mitigazione da realizzare dovranno essere previste nella prospettiva dell'ecosostenibilità delle trasformazioni e dovranno essere progettate con riferimento agli indirizzi regionali di cui agli strumenti operativi del PTR, al repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale del PTCP, applicabili al caso in concreto, e agli strumenti di pianificazione e gestione del PLIS.

7. Le opere di compensazione e mitigazione, da realizzare a cura e spese degli aventi titolo degli interventi di cui al comma 9 del presente articolo, consistono in interventi di ambientazione con fasce arboree ed arbustive e interventi di mitigazione degli elementi di disturbo (prevalentemente percettivo o di ambientazione) mediante l'impianto di siepi, filari alberati e macchie boscate.

8. Le opere di compensazione e mitigazione sono da realizzare, di norma, all'interno o ai margini dell'area di intervento; in alternativa l'Amministrazione Comunale, di concerto con il PLIS, può indicare siti esterni all'area di intervento da scegliersi in relazione ai programmi e progetti di riqualificazione ambientale.

9. Gli interventi di trasformazione obbligati all'adozione di misure di compensazione e mitigazione riguardano:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione totale o parziale degli edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli;
- b) la costruzione di nuovi edifici residenziali realizzati in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, eccedenti 150 mq di slp;
- c) la costruzione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, eccedenti 1500 mq di Sc.

10. La superficie minima da destinare ad interventi compensativi e mitigativi deve essere pari al:

- a) 20% della slp per le fattispecie di cui alla lettera a) del comma 9;



- b) 10% della slp per le fattispecie di cui alla lettera b) del comma 9;
- c) 5% della sc per le fattispecie di cui alla lettera c) del comma 9.

11. Gli interventi di cui al comma 9 sono assoggettati a PCC.

12. Nelle more dell'approvazione degli strumenti di pianificazione e gestione del PLIS, gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, sono subordinati a preventivo parere del competente organo del Parco della Cavallera in merito alla compatibilità con le finalità del PLIS.

Art. 60. Funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici

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

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

Art. 61. Esame paesistico

1. I progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono assoggettati ad esame paesistico ai sensi e per gli effetti della parte IV delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale.

2. Ai sensi della normativa del Piano Paesaggistico Regionale, si definisce esame paesistico di un atto di natura progettuale e/o pianificatoria, il procedimento mediante il quale se ne accerta l'impatto sotto il profilo paesaggistico e conseguentemente se ne determina l'accettabilità.

3. Ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'amministrazione competente, il progettista, sulla base dei criteri del Piano Paesaggistico Regionale, determina l'entità dell'impatto paesistico. L'impatto potrà risultare inferiore o superiore ad una soglia di rilevanza e ad una soglia di tolleranza come determinate dalle linee guide di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002 n. VII/11045.

4. Il grado di incidenza paesistica del progetto, deve essere determinato con riferimento alle disposizioni e al percorso metodologico di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002 n. VII/11045 e con riguardo ai parametri di lettura dei caratteri paesaggistici dei luoghi evidenziati negli elaborati di PGT.

5. Nel PGT sono determinate le classi di sensibilità paesistica per tutto il territorio comunale, secondo i seguenti valori:

- sensibilità paesistica molto bassa
- sensibilità paesistica bassa
- sensibilità paesistica media
- sensibilità paesistica alta
- sensibilità paesistica molto alta

6. Il giudizio di impatto paesistico valuta le caratteristiche dell'impatto prodotto dall'opera prevista, facendo riferimento alle seguenti categorie:

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

7. Il responsabile del procedimento, nell'esprimere il giudizio di impatto paesistico, ai sensi e per gli effetti delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale, può formulare richieste di modifica del



progetto o subordinare l'approvazione dello stesso alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto.

8. L'espressione del giudizio d'impatto paesistico del progetto costituisce, nei modi e nei termini disciplinati dalle Norme del Piano Paesaggistico Regionale, presupposto per l'approvazione dei progetti.



CAPO III – CRITERI ED AZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE

Art. 62. Principi ed ambito di applicazione

1. Le disposizioni di cui al presente Capo forniscono criteri generali di guida alla progettazione con specifiche finalità di promuovere un'elevata qualità di vita, ricercando il giusto equilibrio tra sviluppo economico, equità sociale e tutela dell'ambiente e del paesaggio.

2. I principi della politica ambientale nel quadro della promozione della salute, della qualità di vita e della sostenibilità ambientale sono:

- la prevenzione, ossia l'azione sulle cause, ancora prima che le pressioni diventino effettive sull'ambiente;
- la protezione ed il recupero ambientale che vanno attuati attraverso la limitazione delle pressioni residue ed il risanamento in modo coordinato dei diversi settori ambientali;
- la possibilità di compensare: quando gli obiettivi di politica ambientale in un determinato luogo o in un determinato settore ambientale non possono essere raggiunti, ciò va compensato attraverso una preservazione, una maggiore limitazione o riqualificazione in un'altra area o settore.

3. Le norme di cui al presente Capo forniscono criteri generali di guida alla progettazione con specifiche finalità di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente. Alla disciplina del presente Capo sono assoggettati, per quanto di merito, tutti gli interventi edilizi da effettuarsi sull'intero territorio comunale. Per motivate esigenze di ordine tecnologico e nei limiti posti dalla normativa vigente, sono comunque ammesse soluzioni alternative a quelle fissate purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo.

Art. 63. Uso sostenibile della risorsa idrica

1. Il PGT persegue l'obiettivo di uso responsabile e sostenibile della risorsa idrica riducendo anche le criticità in essere, in quanto bene pubblico primario e fattore fondamentale di civiltà e di sviluppo, secondo criteri di solidarietà ed in funzione di obiettivi di salvaguardia dei diritti delle future generazioni e dell'integrità del patrimonio ambientale.

2. Al fine di proporre azioni orientate al risparmio e all'ottimizzazione delle risorse idriche, tutti gli interventi di trasformazione del territorio devono perseguire l'aumento dell'efficienza ambientale degli usi e la riduzione delle perdite della risorsa acqua, attraverso una progettazione ambientalmente sostenibile.

3. Nel rispetto della pianificazione di settore, tutti gli interventi di trasformazione del territorio assoggettati a PA, devono essere corredati da idonea documentazione tecnica atta a dimostrare:

- a) la congruità, in ragione delle caratteristiche della rete acquedottistica, delle modalità di approvvigionamento idrico;
- b) l'adozione di interventi a scala edilizia che consentano una effettiva riduzione dei consumi e il recupero dell'acqua, quali ad esempio l'impiego di dispositivi tecnici da applicare all'impianto idrico sanitario per ridurre gli sprechi di acqua fornita dall'acquedotto, l'impiego di sistemi di captazione dell'acqua meteorica per usi compatibili, ecc...
- c) l'adozione di soluzioni tecniche per la riduzione della criticità delle acque meteoriche per gli interventi a scala urbana o territoriale.

Art. 64. Criteri tecnici per il recupero delle aree degradate

1. Al fine della creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali, della sistemazione idro-geologica e della riqualificazione paesaggistica e ambientale, deve essere perseguito il recupero delle aree degradate, intese come tutte quelle aree in cui, per qualsivoglia causa, il terreno risulta privo di copertura vegetale o ricoperto di un manto di vegetazione degradata ed in condizione di squilibrio ecologico.

2. In particolare, con il concorso degli Enti territorialmente competenti e dei soggetti interessati, devono essere promossi interventi di recupero nei seguenti casi:

- a) scarpate ed aree collaterali a infrastrutture lineari di trasporto su gomma, ivi comprese le aree circostanti e sottostanti ponti e viadotti;
- b) tronchi stradali e autostradali in disuso a seguito di rettifiche e variazioni del tracciato;



- c) scarpate ed aree collaterali ad infrastrutture lineari di trasporto su rotaia;
- d) scarpate e fasce collaterali a infrastrutture lineari di adduzione di acqua potabile o per irrigazione;
- e) scarpate, aree collaterali e sottostanti infrastrutture lineari di trasporto di energia elettrica, fasce di asservimento delle medesime, strade di servizio e aree adibite a cantiere e deposito durante la loro costruzione;
- f) aree di accumulo abusivo di rifiuti;
- g) aree interessate da attività di escavazione;
- h) aree collaterali e contermini ad impianti industriali in disuso e già di loro pertinenza (cortili, accessi, parcheggi e piazzali) nonché aree risultanti dalla demolizione dei medesimi;
- i) aree superficiali pensili di parcheggi, depositi o altri manufatti e impianti sotterranei, anche derivanti dall'interramento di infrastrutture precedentemente localizzate in superficie;
- j) aree comunque individuate dal PS come destinate a verde pubblico;
- k) aree dismesse alle colture;
- l) depositi ed accumuli di materiali terrosi inerti derivanti dai lavori, movimenti terra ed escavazione effettuati a qualsiasi fine.

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

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

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

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

Art. 65. Spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani

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

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

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



4. Al fine di perseguire i principi e gli obiettivi di cui al presente articolo, nelle aree nelle quali non siano previsti piani attuativi comunali come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, in caso di interventi di nuova costruzione di edifici aventi più di quattro unità immobiliari, deve essere previsto un idoneo spazio da destinare all'esposizione degli appositi contenitori in occasione della raccolta dei rifiuti. Tali spazi, correttamente dimensionati secondo le disposizioni dei competenti uffici comunali in relazione alle tipologie di rifiuti, alle modalità di raccolta e alle attrezzature utilizzate per la raccolta, devono essere previsti nell'area di pertinenza degli edifici, devono essere progettati ed allestiti nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di tutela della salute dell'uomo e dell'ambiente, nonché di sicurezza sul lavoro e in modo da assicurare agevolmente le operazioni di raccolta. In ogni caso, tali spazi non devono determinare la riduzione delle aree stradali, dei marciapiedi e delle aree destinate alla sosta dei veicoli.

Art. 66. Aree boscate e filari arborei

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di protezione e valorizzazione delle superfici forestali e le prescrizioni di cui al vigente Piano di Indirizzo Forestale provinciale, il Comune al fine della conservazione e del miglioramento delle condizioni ecologiche delle aree boscate e dei filari arborei, può imporre ai proprietari la realizzazione a propria cura e spese delle necessarie operazioni di manutenzione volte al mantenimento della vegetazione, secondo le prescrizioni contenute nella disciplina del verde del vigente Regolamento Edilizio.

2. Per perseguire il riequipaggiamento arboreo del paesaggio urbano e dell'ambiente rurale, il Comune favorisce la formazione di sistemi verdi multifunzionali, di macchie boscate e di sistemi verdi aventi funzione di filtro e mascheramento tra gli insediamenti e gli spazi aperti.

Art. 67. Percorsi di interesse paesaggistico

1. Al fine della valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, nell'ambito dell'esame paesistico dei progetti e dei criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, dovrà essere posta particolare attenzione ai tratti di viabilità di interesse paesaggistico, ai sentieri, alle piste ciclabili, individuati negli elaborati di PGT e alle visuali lungo i tratti stessi. A tale fine, in tutte le fasi di programmazione, progettazione, costruzione, gestione e manutenzione di tali manufatti dovranno essere promossi il corretto inserimento paesaggistico, la salvaguardia della loro "panoramicità" e la valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, anche con riferimento agli indirizzi espressi nelle Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità di cui al Piano Paesaggistico del vigente Piano Territoriale Regionale.

2. All'interno delle aree componenti il sistema rurale-paesistico-ambientale e delle aree ricomprese nel PLIS Parco della Cavallera, sono vietate alterazioni dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze di ordine culturale. È altresì vietata l'asfaltatura di detti percorsi.

Art. 68. Piantumazioni dei parcheggi esterni

1. Nella progettazione e realizzazione dei parcheggi pubblici e privati scoperti dovrà essere prevista la piantumazione di alberi nella misura minima di un esemplare ogni quattro o frazione di quattro posti auto.

2. Ferma restando la disciplina del verde del vigente Regolamento Edilizio, nella scelta delle essenze arboree dovrà essere posta particolare cura, evitando l'uso di specie esotiche e privilegiando l'uso di materiale vegetale di provenienza locale; gli esemplari arborei comunque dovranno rispondere ai seguenti requisiti particolari: altezza dell'impalcatura dei rami, forma della chioma, assenza di fiori e di frutti che possano danneggiare i veicoli e comunque creare problemi di manutenzione e di pulizia.

Art. 69. Schermi di insonorizzazione

1. L'Amministrazione Comunale può prescrivere la realizzazione di schermi fonoassorbenti per la limitazione delle emissioni di rumori molesti e la diffusione di polvere e aerosol.



2. L'Amministrazione Comunale può altresì prescrivere la realizzazione di barriere visive e mascheramenti vegetali da attuarsi con sistemazioni temporanee o permanenti per le aree oggetto di cantieri edili.

3. In caso di realizzazione di strutture con caratteristiche fonoassorbenti dovrà in ogni caso essere preferito l'impiego di essenze vegetali.

Art. 70. Compatibilità degli insediamenti produttivi

1. Al fine di garantire una mutua compatibilità tra gli insediamenti esistenti e previsti, e al fine di garantire la massima salvaguardia per la popolazione e l'ambiente, l'insediamento delle attività produttive, deve risultare sotto ogni profilo compatibile con l'ambiente urbano. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi.

2. Fatta salva la disciplina prevista dall'ordinamento vigente in materia di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento e l'applicazione della normativa vigente in materia di valutazione ambientale dei progetti e di procedure autorizzative in campo ambientale, l'insediamento di nuove attività negli ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, è subordinato all'impegno all'ottenimento della registrazione e dell'accreditamento al Sistema comunitario di ecogestione e audit (EMAS = Eco-Management and Audit Scheme). A tale fine gli interessati devono effettuare un'analisi ambientale delle loro attività, dei loro prodotti e servizi, conformemente alle condizioni di gestione ambientale, che soddisfino i requisiti del regolamento CE n.761/2001 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 Marzo 2001 e dei relativi provvedimenti nazionali.

3. Fermo restando quanto prescritto al comma 2 e fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie approvato con regio decreto del 27 luglio 1934, n. 1256, negli ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, è vietato l'insediamento di nuove attività insalubri di I classe.



TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 71. Piani attuativi vigenti

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il presente PGT, dei PA approvati precedentemente all'adozione del PGT.
2. Fino alla completa attuazione dei PA di cui al comma 1, gli indici e i parametri di edificabilità, le destinazioni d'uso e le specifiche prescrizioni progettuali sono quelli previsti dagli stessi PA.
3. Al fine attuare i PA di cui al comma 1, è ammessa la stipula delle convenzioni di attuazione cui è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, in conformità con gli indici urbanistico-edilizi previsti dai PA e in coerenza alle previsioni progettuali degli stessi.
4. Sono altresì ammesse varianti ai PA di cui al comma 1, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico dell'ambito dell'intervento, che non incrementino l'edificabilità complessiva degli insediamenti prevista dal PA approvato e che, fatta salva la possibilità di articolare la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dal PA approvato. Ferma restando la natura dello strumento attuativo vigente, sono inoltre ammesse varianti ai PA di cui al comma 1 che, nel rispetto degli obiettivi di sviluppo complessivo, dei requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale e delle dotazioni finalizzate a soddisfare le esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale previsti dal PA approvato, prevedano l'attuazione dell'intervento urbanistico anche mediante distinti piani attuativi. In tali casi, qualora la presentazione dei PA non avvenga contemporaneamente, l'adozione dei PA è subordinata alla redazione di un masterplan riferito all'intero ambito assoggettato al PA vigente, debitamente sottoscritto da tutti gli interessati, che definisca il corretto coordinamento della progettazione e realizzazione del sistema delle opere di urbanizzazione e dei servizi. Le varianti che esulano dalle fattispecie del periodo precedente, devono conformarsi al presente PGT ovvero costituiscono variante allo stesso da assumere nei modi e nei termini di cui all'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 72. Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia in corso di validità

1. Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli edilizi emessi precedentemente all'adozione del presente PGT, ovvero asseverati con denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività o di atti equivalenti comunque denominati, divenuti efficaci antecedentemente all'adozione del presente PGT, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia degli stessi.
2. Analogamente, sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PGT, sia intervenuta l'approvazione del livello preliminare.
3. Gli interventi che si concretizzano in variazioni essenziali ai progetti assentiti -così come definite dal combinato disposto dell'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12- devono conformarsi al presente PGT.

Art. 73. Misure di salvaguardia

1. Fatto salvo quanto disciplinato dagli articoli 71 e 72 delle presenti NGT, nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 13 e dall'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire non ancora emesso ovvero di atti equivalenti comunque denominati non ancora efficaci, che risultino in contrasto con le previsioni del PGT.
2. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 36 della legge regionale 11



marzo 2005, n. 12, in relazione a interventi, di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.

Art. 74. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del documento di piano e del piano dei servizi

1. Negli ambiti di trasformazione, nelle more di attuazione delle previsioni del DP, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

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

2. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, nelle aree previste nel PS quali attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nelle more della concretizzazione dei servizi previsti dal PS, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- sono vietati interventi di nuova costruzione;
- per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
- è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
- è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Art. 75. Edifici in contrasto con il PGT

1. Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3, 4 e 5 del presente articolo e fermo restando quanto previsto dall'articolo 74, le costruzioni legittimamente esistenti in contrasto con il PGT possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2. Le costruzioni legittimamente esistenti in contrasto con il PGT per quanto attiene esclusivamente ai parametri edilizi <<indice di edificabilità>>, <<altezza massima>>, <<rapporto di copertura>> e <<rapporto di permeabilità>> possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e successiva ricostruzione.

3. Le costruzioni legittimamente esistenti in contrasto con il PGT per quanto attiene esclusivamente alla destinazione d'uso, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. In tali casi, ferme restando le disposizioni previste dall'ordinamento vigente per la tutela della salute umana e dell'ambiente e l'adozione, qualora necessario, degli accorgimenti tecnici e tecnologici finalizzati a garantire la massima salvaguardia per la popolazione e il territorio, è ammessa la continuazione della destinazione in atto.

4. Sono, comunque, ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PGT.

Art. 76. Accertamento delle superfici

1. Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi con idoneo rilevamento topografico strumentale da eseguirsi da parte dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione.

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

3. La determinazione dei parametri di edificabilità è eseguita secondo le modalità di computo disciplinate nel Capo I del Titolo II delle presenti NGT e con riferimento agli edifici esistenti legittimamente realizzati.



4. L'individuazione della superficie territoriale accertata deve costituire allegato obbligatorio di ogni PA.
5. L'individuazione dei parametri di edificabilità deve costituire allegato obbligatorio di ogni PA o, in caso di intervento diretto, di ogni titolo abilitativo, nel caso di attuazione del PR interessante unità territoriali per le quali le presenti NGT definiscano parametri "esistenti".

Art. 77. Deroghe

1. La deroga al PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.
3. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative può essere, altresì, assentita deroga nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

Art. 78. Abrogazione di norme

1. Fatte salve le disposizioni dei precedenti articoli 71 e 72 delle presenti NGT, con l'approvazione del presente PGT si intendono abrogate le disposizioni contenute nel PRG precedentemente vigente.