



# COMUNE DI CAVENAGO DI BRIANZA

## Provincia di Monza e Brianza

### VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi dell'art. 13, comma 2 della Legge Regionale n° 12/2005

Delibera di adozione del Consiglio Comunale

n° ..... del .....

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale

n° ..... del .....

Pubblicazione BURL serie

n° ..... del .....

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:  
arch. Matteo Busnelli

PROGETTISTA INCARICATO:  
arch. Luigi Moriggi

COLLABORATORI:  
arch. Marco Maffezzoli  
arch. Giulia Marchetti

UFFICIO DI PIANO COMUNE DI CAVENAGO  
arch. Matteo Busnelli  
dott. Elena Biella  
geom. Monica Leoni  
arch. Paola Zaghi

IL SINDACO  
Francesco Maria Seghi

Elaborato

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Norme tecniche di attuazione del PGT

Aggiornamento a seguito approvazione controdeduzioni alle osservazioni: Novembre 2016

## INDICE

<b>TITOLO I – PRINCIPI E NORME GENERALI DEL PGT .....</b>	<b>5</b>
<b>Capo I. Principi e norme generali .....</b>	<b>5</b>
Art. 1. (Principi).....	5
Art. 2. (Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio) .....	5
Art. 3. (Elaborati costitutivi).....	6
Art. 4. (Principi interpretativi).....	7
Art. 5. (Modalità di attuazione del PGT).....	8
Art. 6. (Definizioni urbanistiche ed edilizie).....	8
Art. 7. (Destinazioni d’uso) .....	8
<b>Capo II. Disposizioni transitorie e deroghe.....</b>	<b>8</b>
Art. 8. (Validità ed efficacia).....	8
Art. 9. (Deroghe ed interventi ammissibili).....	9
Art. 10. (Ultrattività dei piani attuativi vigenti).....	9
<b>TITOLO II – DOCUMENTO DI PIANO.....</b>	<b>11</b>
<b>Capo I. Criteri e regole generali.....</b>	<b>11</b>
Art. 11. (Ambiti di trasformazione).....	11
Art. 12. (Perequazione, compensazione e incentivazione. Criteri).....	11
Art. 13. (Modalità di applicazione della perequazione, compensazione e incentivazione) .....	12
<b>Capo II. Indirizzi per Piano delle Regole e Piano dei Servizi .....</b>	<b>13</b>
Art. 14. (Indirizzi per il Piano delle Regole) .....	13
Art. 15. (Indirizzi per il Piano dei Servizi) .....	13
<b>TITOLO III – PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>14</b>
<b>Capo I. Attuazione del Piano delle Regole.....</b>	<b>14</b>
Art. 16. (Strumenti attuativi) .....	14
Art. 17. (Individuazione delle aree di pertinenza urbanistica).....	14
Art. 18. (Trasferimento di diritti edificatori) .....	15
Art. 19. (Disciplina dei piani attuativi).....	15

Art. 20. (Disciplina dei permessi di costruire convenzionati) .....	16
<b>Capo II. Disposizioni particolari per l’attuazione .....</b>	<b>17</b>
Art. 21. (Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti).....	17
Art. 22. (Realizzazione di posti auto pertinenziali) .....	17
Art. 23. (Realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico) .....	18
Art. 24. (Spazi e depositi per le biciclette) .....	18
Art. 25. (Interventi sulle aree scoperte private) .....	18
Art. 26. (Qualità degli interventi) .....	19
<b>Capo III. Classificazione del territorio e relative prescrizioni .....</b>	<b>19</b>
Art. 27. (Classificazione e disposizione generali per tutti gli ambiti) .....	19
Art. 28. (Città storica antica e moderna – “Ai” e “As”) .....	20
Art. 29.(Città consolidata – “R.Md.”- Insediamenti pluripiano con edifici in linea a media/alta densità).....	24
Art. 30. (Città consolidata – “R.Bd.” - Insediamenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità).....	26
Art. 31. (Città delle attività economiche – “DP” - Ambito delle attività produttive consolidate) .....	27
Art. 32. (Città delle attività economiche – Ambito delle attività terziarie – “DT” .....	30
- ricettive - “DR” - commerciali - “DC” - ed espositive – “DE”)).....	30
Art. 33. (Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale – ACR e a prevalente presenza di attività economiche - ACE).....	31
Art. 34. (Ambito agricolo – “E”).....	33
Art. 35. (Ambiti per la mobilità e fasce di rispetto).....	35
Art. 36. (Impianti e attrezzature per la mobilità) .....	38
<b>Capo IV. Disposizioni relative al Parco Rio Vallone .....</b>	<b>38</b>
Art. 37 – Disposizioni generali.....	38
Art. 38 – Finalità.....	39
Art. 39 – Coordinamento per il governo del territorio del PLIS.....	39
Art. 40 – Collaborazione per la gestione del territorio del PLIS .....	40
Art. 41 – Misure di mitigazione e compensazione .....	41
Art. 42 – Disposizioni generali di fruizione delle aree del PLIS .....	42
Art. 43. (Prescrizioni transitorie).....	43
<b>Capo V. Norme di valenza paesistica.....</b>	<b>45</b>
Art. 44. (Principi di carattere generale) .....	45

---

Art. 45. (Obiettivi e finalità del PGT).....	45
Art. 46 – Rete ecologica .....	46
Art. 47 – Viabilità di interesse paesaggistico .....	46
Art. 48. (Elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica).....	47
Art. 49. (Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi) .....	48
Art. 50. (Verifica dell’incidenza dei progetti) .....	48
<b>Capo VI. Norme sulle attività commerciali .....</b>	<b>48</b>
Art. 51. (Ambito di applicazione e definizioni).....	49
Art. 52. (Correlazione dei procedimenti).....	50
Art. 53. (Insediamento attività commerciali).....	50
Art. 54. (Mutamenti di destinazione d’uso).....	51
Art. 55. (Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica e ambientale) .....	51
Art. 56. ( Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico) .....	52
<b>Capo VII Norme relative alle aree per l’installazione degli impianti per le telecomunicazioni, telefonia mobile e radiotelevisione .....</b>	<b>53</b>
Art. 57. (Infrastrutture tecnologiche).....	53
Art. 58. (Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni).....	53
Art. 59. (Installazione degli impianti).....	53
Art. 60. ( Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa).....	54
<b>TITOLO IV – PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>55</b>
<b>Capo I. Attuazione del Piano dei Servizi .....</b>	<b>55</b>
Art. 61. (Dotazione minima delle aree di interesse pubblico o generale).....	55
Art. 62. (Monetizzazione delle aree di interesse pubblico) .....	55
Art. 63. (Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi).....	56
Art. 64. (Strumenti attuativi) .....	56
Art. 65. (Partecipazione dei cittadini e collaborazione di soggetti privati nell’ attuazione).....	56
Art. 66. (Realizzazione delle previsioni per attrezzature e servizi) .....	57
Art. 67. (Acquisizione delle aree e convenzionamento).....	57
<b>Capo II. Aree per servizi e infrastrutture .....</b>	<b>58</b>
Art. 68. (Aree per attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale) .....	58
Art. 69. (Aree per verde e sport).....	60

Art. 70. ( Area per attrezzature cimiteriali) .....	62
Art. 71. ( Aree per attrezzature tecnologiche) .....	63
Art. 72. (Spazi a parcheggio).....	64
Art. 73. ( Aree per attrezzature di interesse territoriale).....	65
Art. 74. (Interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata) .....	65
<b>Capo III. Rete Ecologica Comunale.....</b>	<b>66</b>
Art. 75. (Formazione della rete ecologica comunale).....	66
Art. 76. (Prescrizioni ed indirizzi per gli elementi appartenenti alla rete ecologica comunale)...	66

## **ALLEGATI**

<b>ALLEGATO A - DEFINIZIONI GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....</b>	<b>68</b>
<b>ALLEGATO B - DEFINIZIONI GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. DESTINAZIONI D'USO.....</b>	<b>78</b>
<b>ALLEGATO C - CITTA' STORICA. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI, CRITERI DI INTERVENTO E UTILIZZO DEI MATERIALI.....</b>	<b>87</b>
<b>ALLEGATO D- SPECIE ARBOREE PRESCRITTE.....</b>	<b>101</b>
<b>ALLEGATO E - FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO.....</b>	<b>104</b>

## **TITOLO I – PRINCIPI E NORME GENERALI DEL PGT**

### **Capo I. Principi e norme generali**

#### **Art. 1. (Principi)**

1. Il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi costituenti il Piano di Governo del Territorio – di seguito denominato “PGT” – disciplinano il governo del territorio del Comune di Cavenago di Brianza nel rispetto dei principi fondamentali dell’ordinamento statale e comunale, della normativa statale e regionale di settore, della vigente pianificazione territoriale sovraordinata per gli aspetti di immediata prevalenza in essa indicati, nonché degli indirizzi delle politiche urbanistiche dell’Amministrazione Comunale, definite in relazione alle prospettive di sviluppo socio-economico della comunità insediata ed alle peculiarità storiche, culturali, ambientali, paesaggistiche e naturali del territorio comunale.
2. Il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi compresi nel PGT definiscono, nel loro complesso, un progetto urbanistico unitario che ha come principi fondamentali:
  - a. la minimizzazione del consumo di suolo;
  - b. la perequazione e la compensazione urbanistica, finalizzate ad una distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ed in relazione alle necessità di dotare il territorio di adeguate attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale;
  - c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni – intesa sia come salvaguardia degli equilibri ambientali, sia come tutela dei diritti delle future generazioni a vivere in un ambiente salubre e qualificato – attraverso azioni di razionalizzazione del consumo delle risorse;
  - d. la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche, ambientali, storiche, sociali, culturali ed economiche del territorio;
  - e. la salvaguardia dalla memoria storica e dell’ambiente attraverso la conservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

#### **Art. 2. (Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio)**

1. Il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi si applicano all’intero territorio comunale. Essi, pertanto, nell’ambito di rispettiva competenza e con i limiti dettati dalla vigente legislazione statale e regionale in materia, nonché dalla pianificazione territoriale sovraordinata, nei casi di sua immediata prevalenza, disciplinano mediante elaborati prescrittivi e in particolare mediante normativa tecnica, tutte le trasformazioni urbanistiche, nonché tutte le opere o interventi edilizi per i quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d’uso.
2. Le disposizioni contenute negli elaborati prescrittivi, in particolare nelle norme del Piano di Governo del Territorio, che richiamano disposizioni legislative, regolamentari o atti di pianificazione sovraordinata, si intendono modificate di diritto a seguito dell’entrata in vigore di norme statali, regionali o di atti di pianificazione sovraordinata modificativi di quelli richiamati o a cui viene fatto esplicito rinvio, secondo le modalità stabilite dalle fonti sopravvenute.
3. In ogni caso, per gli elaborati prescrittivi del PGT non sono ammesse interpretazioni che contrastano con norme imperative di legge o regolamenti statali o regionali, ovvero con prescrizioni immediatamente prevalenti di atti di pianificazione sovraordinata.

4. Il Piano delle Regole disciplina le diverse zone del territorio comunale individuate con apposito retino negli elaborati prescrittivi del Piano stesso.
5. Il Piano dei Servizi disciplina le zone del territorio comunale individuate con apposito retino negli elaborati prescrittivi del piano stesso, detta prescrizioni sulla dotazione di attrezzature pubbliche e private di uso pubblico o di interesse generale, da reperire negli ambiti di completamento e di trasformazione individuati dal PGT.

**Art. 3. (Elaborati costitutivi)**

1. Il Piano di Governo del Territorio si compone dei seguenti documenti ed elaborati:

<b>Documento di Piano</b>	
Dp. 01.	Relazione illustrativa
<b>Dp.02 – Quadro conoscitivo di livello territoriale</b>	
Dp. 02.1.	Quadro ricognitivo delle previsioni sovralocali
Dp. 02.2.	Uso del suolo
<b>Dp.03 – Quadro conoscitivo del territorio comunale</b>	
Dp. 03.1.	Emergenze storico-architettoniche e valori paesistici
Dp. 03.2.	Sistema della mobilità
Dp. 03.3.	Sistema dei vincoli esistenti
<b>Dp.04 – Valutazioni, indirizzi e previsioni di piano</b>	
Dp. 04.1.	Istanze presentate dai cittadini
Dp. 04.2.	Sensibilità paesistica
Dp. 04.3.	Strategie di sviluppo urbano
Dp. 04.4.	Elementi del paesaggio e della rete ecologica
Dp. 04.5.	Previsioni di piano
<b>Verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Monza e Brianza</b>	
CS.01	Usi del suolo comunale
CS.02	Stima delle possibilità di variazione dell'uso del suolo
CS.03	Previsioni trasformative del PGT

<b>Piano dei Servizi</b>	
Ps.01.	Relazione illustrativa
<b>Ps.02 – Quadro conoscitivo</b>	
Ps.02.1.	Sistema dei servizi comunali esistenti
Ps.02.2.	Schede dei servizi comunali esistenti
Ps.02.3.	Rete commerciale, pubblici esercizi e servizi alla persona
<b>Ps.03 – Previsioni di piano</b>	
Ps.03.1.	Assetto progettuale del sistema dei servizi (scala 1:5.000)
Ps.03.2.	Assetto progettuale del sistema dei servizi. Settori urbani (scala 1:2.000)

<b>Piano delle Regole</b>
---------------------------

Pr. 01.	Relazione illustrativa
<b>Pr.02 – Quadro conoscitivo del tessuto urbano consolidato</b>	
Pr. 02.1.	Caratteristiche del tessuto edificato consolidato. Tipologia edilizia
Pr. 02.2.	Caratteristiche del tessuto edificato consolidato. Destinazioni funzionali del piano terra
Pr.02.3.	Caratteristiche del tessuto edificato consolidato. Destinazioni funzionali degli altri piani fuori terra
Pr.02.4.	Caratteristiche del tessuto edificato consolidato. Altezza degli edifici
<b>Pr.03 – Quadro conoscitivo del centro storico</b>	
Pr.03.1.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Tipologie edilizie
Pr.03.2.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Epoca di costruzione
Pr.03.3.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Destinazioni funzionali del piano terra
Pr.03.4.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Destinazioni funzionali degli altri piani fuori terra
Pr.03.5.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Numero piani degli edifici
Pr.03.6.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Stato di conservazione
Pr.03.7.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Sistema dei percorsi e delle aree pedonali
<b>Pr.04 – Previsioni di piano</b>	
Pr.04.1.	Ambiti funzionali di applicazione delle regole (scala 1:5.000)
Pr.04.2.	Ambiti funzionali di applicazione delle regole . Settori urbani (scala 1:2.000)
Pr.04.3a.	Centro storico e nuclei isolati. Classificazione edifici e spazi aperti
Pr.04.3b.	Centro storico e nuclei isolati. Modalità di intervento sugli edifici
Pr.04.3c.	Centro storico e nuclei isolati. Prescrizioni morfologico-funzionali per gli spazi aperti
Pr.04.4.	Rete Ecologica Comunale
Pr.04.5.	Sintesi dei vincoli esistenti

**Norme Tecniche di Attuazione del PGT**

2. Completa la documentazione di piano, la Tavola PGT. 01. – Carta sinottica delle previsioni di Piano, che raggruppa e riassume in un'unica tavola le previsioni contenute nel Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.
3. Parte integrante del PGT sono le prescrizioni contenute nello studio relativo alla *“Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio”*, che prevalgono e integrano la disciplina degli insediamenti del tessuto consolidato, dell'ambito di trasformazione e delle restanti porzioni di territorio. La disciplina dei singoli caratteri e le relative prescrizioni sono contenute nello studio specialistico, mentre la parte normativa è inserita come Allegato E, alle presenti norme.

**Art. 4. (Principi interpretativi)**

1. Gli elaborati conoscitivi e ricognitivi del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, rappresentano documenti di supporto alla ricerca della qualità urbana nella definizione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti.



2. Gli elaborati prescrittivi del Documento di Piano contengono previsioni atte a orientare e disciplinare l'azione dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti pubblici e privati nella definizione degli interventi di trasformazione urbanistica, costituendo presupposti di legittimità per gli atti conseguentemente assunti. Tali previsioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Gli elaborati prescrittivi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. In sede di non corrispondenza tra tavole cartografiche a scala diversa, prevale sempre la tavola alla scala di maggior dettaglio.
5. In caso di contrasto tra tavole cartografiche e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione.
6. Si rimanda alle leggi nazionali e regionali o di settore per tutto ciò che non è previsto nelle presenti norme in materia urbanistica, edilizia e di igiene ambientale.

**Art. 5. (Modalità di attuazione del PGT)**

1. Le trasformazioni previste dal PGT si attuano mediante titolo edilizio diretto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, con esclusione dei casi in cui le presenti norme prescrivono esplicitamente il titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo o pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata (piano attuativo, programma integrato di intervento, atto di programmazione negoziale, ecc.).
2. Anche in casi diversi da quelli indicati dal PGT, l'Amministrazione Comunale ricorrendone i presupposti, può subordinare l'attuazione di interventi urbanistici ed edilizi alla preventiva approvazione di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

**Art. 6. (Definizioni urbanistiche ed edilizie)**

1. Le definizioni urbanistiche e le definizioni edilizie necessarie alla corretta applicazione dei parametri e degli indici utilizzati dal PGT sono riportate nell'Allegato A alle presenti norme.
2. Ai fini della corretta interpretazione delle presenti norme, si assumono, come prescrittivi, i contenuti del suddetto allegato.

**Art. 7. (Destinazioni d'uso)**

1. Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate ed articolate per gruppi funzionali e riportate nell'Allegato B alle presenti norme.
2. Ai sensi delle normative vigenti, le presenti norme indicano, per ogni ambito del territorio, la destinazione d'uso principale, quelle complementari e quelle non ammesse.
3. Qualora nelle norme venga indicata la sola categoria di destinazione d'uso, il riferimento si intende esteso a tutte le destinazioni d'uso comprese in quella stessa categoria, secondo l'elenco di cui all'Allegato B.
4. I mutamenti di destinazioni d'uso sono ammessi se indirizzati all'insediamento di una o più destinazioni d'uso che non siano escluse nell'ambito interessato.
5. I mutamenti di destinazione d'uso dovranno comunque rispettare le indicazioni e le modalità previste dalla normativa regionale.

**Capo II. Disposizioni transitorie e deroghe****Art. 8. (Validità ed efficacia)**

1. Il Documento di Piano assume piena efficacia alla conclusione del procedimento di approvazione secondo le modalità stabilite dalla legge. Esso ha validità quinquennale ed è modificabile in qualsiasi momento tramite variante o atto equipollente, approvati secondo le vigenti disposizioni in materia e con adeguate garanzie di partecipazione pubblica al

- procedimento.
2. Alla conclusione del periodo di validità indicato, il Documento di Piano perde efficacia salvo eventuali proroghe stabilite dalla legge o concesse con provvedimento amministrativo in attuazione di specifiche disposizioni legislative. Di conseguenza, l'Amministrazione Comunale provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.
  3. Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi hanno carattere vincolante, producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e assumono piena efficacia alla conclusione del procedimento di approvazione secondo le modalità stabilite dalla legge. Essi non hanno termine di validità e sono modificabili in qualsiasi momento tramite variante o atto equipollente, approvata secondo le vigenti disposizioni in materia.

**Art. 9. (Deroghe ed interventi ammissibili)**

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 19 della legge regionale n° 6/1989.
2. Fino all'approvazione di piani attuativi e permessi di costruire convenzionati previsti dal Piano delle Regole, di progetti definitivi di opere pubbliche, private di uso pubblico o di interesse generale previsti dal Piano dei Servizi, sugli immobili compresi in suddetti ambiti, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - a. manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b. adeguamento igienico-sanitario e tecnologico;
  - c. adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - d. sistemazioni di aree cortilizie e di "aree verdi pertinenziali", come definite dalle presenti norme;
  - e. realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni;
  - f. realizzazione di posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti".
3. Agli interventi di cui alle lettere "a" e "b" possono essere associati mutamenti di destinazione d'uso mirati all'insediamento di funzioni ammesse nell'ambito urbanistico in cui gli edifici sono ubicati.
4. Gli interventi previsti al secondo comma, sono consentiti anche sugli immobili che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

**Art. 10. (Ultrattività dei piani attuativi vigenti)**

1. I piani urbanistici attuativi e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica comunque denominati che siano già stati approvati e siano vigenti alla data di adozione degli atti del PGT, anche se non ancora convenzionati, mantengono validità ed efficacia fino alla loro naturale scadenza, anche se in contrasto con eventuali diverse previsioni urbanistiche e prescrizioni attuative contenute nel Piano stesso.
2. La validità ed efficacia di tali piani e atti costituisce presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'esecuzione delle opere e interventi edilizi previsti dai piani stessi.
3. Per quanto riguarda gli strumenti attuativi solamente adottati, questi ultimi si dovranno conformare alla disciplina del Piano di Governo del Territorio nel caso in cui il piano attuativo non sia definitivamente approvato e la relativa convenzione sottoscritta prima della definitiva approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio.
4. Fuori dai casi di cui al primo comma, i titoli abilitativi rilasciati dalla pubblica amministrazione anteriormente alla data di adozione degli atti del PGT, che legittimino l'esecuzione di opere o interventi edilizi in contrasto con le previsioni del Piano stesso, decadono di diritto salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

5. Non si applica il quarto comma e si considerano legittimamente realizzabili, le opere pubbliche inserite nella programmazione triennale dei lavori pubblici.

## **TITOLO II – DOCUMENTO DI PIANO**

### **Capo I. Criteri e regole generali**

#### ***Art. 11. (Ambiti di trasformazione)***

1. Le tavole del PGT individuano con apposito segno grafico e identificativo l'ambito di trasformazione ATR1.
2. Le trasformazioni ammesse in tale ambito sono indicate nella scheda dell'ambito di trasformazione, inserita come Allegato B nella relazione del Documento di Piano, che costituisce parte integrante ed essenziale delle presenti norme di attuazione.
3. Le trasformazioni sono assoggettate a pianificazione attuativa, ed hanno durata quinquennale.
4. In ragione del fatto che le previsioni relative all'ambito di trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle Regole. Tale disciplina si applica anche decorso il termine quinquennale di cui sopra.
5. Per quanto non previsto ed indicato nella scheda dell'ambito di trasformazione e negli elaborati del Documento di Piano, compreso il seguente capo, si fa riferimento alle norme di cui agli altri capi.
6. Gli interventi ammessi nell'ambito di trasformazione sono subordinati alla realizzazione di opere di compensazione ambientale per un incremento massimo del 2,5% di incremento rispetto al contributo di costruzione. Le opere di compensazione ambientale dovranno essere realizzate secondo la disciplina prevista dalle presenti norme e dalla normativa del PTCP della Provincia di Monza e Brianza e sono da considerarsi standard qualitativo e sono aggiuntive rispetto a quelle previste dal comma 2bis dell'art. 43 della legge regionale n° 12/2005 e ss.mm.ii.

#### ***Art. 12. (Perequazione, compensazione e incentivazione. Criteri)***

1. Il PGT persegue finalità di perequazione, compensazione ed incentivazione ai sensi della legislazione vigente.
2. Costituiscono ambiti di perequazione, i singoli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, cui è assegnato un unico indice territoriale di edificabilità al fine di ripartire equamente i diritti edificatori tra tutti i proprietari di aree e di immobili interessati dagli interventi.
3. L'indice territoriale di edificabilità viene definito in base a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi e nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT .
4. In caso di cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non comprese in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, ai proprietari sono riconosciuti, a titolo di compensazione della loro cessione senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, diritti edificatori proporzionali alla superficie dell'area ceduta, trasferibili in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa.
5. I diritti edificatori vengono quantificati mediante un apposito indice di edificabilità che viene definito dal Piano delle Regole in base a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi, con indice assegnato variabile tra 0,10 mq/mq e 0,15 mq/mq, nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, ed in coerenza con il potenziale valore espropriativo delle aree in questione.
6. A fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi, a conseguire benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, coerenti con gli obiettivi di sviluppo territoriale definiti dal PGT, ai singoli ambiti sottoposti a pianificazione

attuativa o titolo abilitativo convenzionato, può essere attribuito un incremento di capacità edificatoria.

7. L'incremento di capacità edificatoria, in ogni caso non superiore al 10 per cento, viene stabilito in base a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi, nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e tenendo conto dell'impegno economico dimostrato dai proprietari delle aree o dai soggetti attuatori degli interventi ai fini del raggiungimento dei benefici pubblici aggiuntivi.
8. Analoga disciplina incentivante può essere prevista per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e per la promozione dell'architettura bioclimatica, del risparmio energetico e della riduzione delle emissioni, in coerenza con la vigente normativa di settore, attuando interventi migliorativi rispetto alle prescrizioni obbligatorie previste dalla normativa vigente.
9. L'Amministrazione Comunale può applicare il principio di incentivazione urbanistica anche nel caso di interventi orientati allo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica, in affitto e in proprietà, secondo modalità che verranno definite in accordo con l'Amministrazione Comunale.

***Art. 13. (Modalità di applicazione della perequazione, compensazione e incentivazione)***

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, l'ambito di trasformazione urbanistica è disciplinato da due distinti indici:
  - indice territoriale minimo (Itmin), definisce la superficie utile di pavimento (Sup) minima che deve essere obbligatoriamente realizzata nella predisposizione degli strumenti di pianificazione attuativa;
  - indice territoriale massimo (Itmax), definisce la superficie utile di pavimento (Sup) massima realizzabile nelle aree incluse all'interno della perimetrazione di ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa.
2. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici di compensazione, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, all'ambito di trasformazione urbanistica individuato al fine del raggiungimento dell'indice territoriale minimo, di cui al precedente comma, oppure all'interno degli ambiti di completamento a destinazione residenziale – ACR in fase di attuazione, per una quantità massima pari al 10% della capacità edificatoria assegnata.
3. I diritti volumetrici di compensazione sono suddivisi in quote percentuali uguali a quelle assegnate a ciascuna destinazione funzionale all'interno dell'ambito di destinazione.
4. Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice territoriale minimo dell'ambito di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo, all'atto della sua sottoscrizione; mentre per quanto riguarda gli ambiti di completamento verrà effettuata una verifica del rispetto di quanto previsto dal comma 2, in sede di presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
5. L'Amministrazione Comunale può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree di proprietà, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permute o altre forme consentite dalla legge.
6. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato di servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al precedente articolo.

## **Capo II. Indirizzi per Piano delle Regole e Piano dei Servizi**

### ***Art. 14. (Indirizzi per il Piano delle Regole)***

1. Redatto in coerenza al quadro previsionale e programmatico del Documento di Piano, il Piano delle Regole e sue eventuali varianti, assumono i seguenti indirizzi:
  - a. miglioramento della qualità complessiva del tessuto urbano consolidato, degli spazi, delle aree, delle attrezzature e dei luoghi di interesse pubblico o generale;
  - b. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
  - c. realizzazione di interventi secondo i principi della sostenibilità ambientale, dell'edilizia bioclimatica, del risparmio energetico e delle risorse territoriali.
2. Inoltre, il Piano delle Regole e sue varianti:
  - d. definiscono un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità previste dal Documento di Piano;
  - e. danno attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica;
  - f. recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.
3. Le modificazioni al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni del presente articolo e, in generale, modificative degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano variante anche al Documento di Piano.

### ***Art. 15. (Indirizzi per il Piano dei Servizi)***

1. Redatto in coerenza al quadro previsionale e programmatico del Documento di Piano, il Piano dei Servizi e sue eventuali varianti, assumono i seguenti indirizzi:
  - a. miglioramento complessivo della quantità e qualità dei servizi presenti sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste;
  - b. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, fabbisogni e servizi;
  - c. organizzazione del sistema degli spazi verdi attrezzati, dei corridoi ecologici e del verde di connessione tra tessuto urbano e le zone rurali.
2. Inoltre, il Piano dei Servizi e sue varianti:
  - d. individuano un insieme di aree necessarie a dotare il Comune di aree per servizi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale di livello comunale minimo per abitante;
  - e. danno attuazione ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica;
  - f. recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.
3. Le modificazioni al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni del presente articolo e, in generale, modificative degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano variante anche al Documento di Piano.

## **TITOLO III – PIANO DELLE REGOLE**

### **Capo I. Attuazione del Piano delle Regole**

#### **Art. 16. (Strumenti attuativi)**

1. Il Piano delle Regole si attua tramite i provvedimenti autorizzativi previsti dalla legislazione vigente.
2. In particolare, per le aree specificatamente individuate nelle tavole di azionamento e/o nei paragrafi successivi delle presenti norme, si attua attraverso Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire Convenzionati/Atti d'obbligo unilaterali mentre per interventi diretti, riguardanti singoli lotti edificabili si attua tramite titoli abilitativi redatti in conformità alla legislazione vigente.
3. I titoli abilitativi convenzionati dovranno contenere necessariamente l'assetto planimetrico dell'intervento (ingombri, altezze, distanze), l'individuazione delle volumetrie di progetto, le destinazioni d'uso, le aree per standards urbanistici in cessione e le eventuale quote di standard da monetizzare.
4. Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali per le parti non in contrasto con la presente normativa.
5. E' obbligo e inderogabile del titolare della richiesta di Piano Attuativo, Programma Integrato d'Intervento, Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo produrre, a corredo della documentazione cartacea allegata all'istanza, un supporto digitale contenente i file degli elaborati presentati in formato pdf e dwg. I file in formato pdf dovranno essere firmati digitalmente dal professionista che li ha redatti.

#### **Art. 17. (Individuazione delle aree di pertinenza urbanistica)**

1. Alle proposte di piano attuativo, nonché alle istanze di rilascio del titolo abilitativo previste dalla norme vigenti relative ad interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia comportanti incrementi della superficie utile di pavimento degli edifici, viene allegata idonea documentazione tecnica, catastale e legale, comprovante l'esatta identificazione planimetrica delle aree di pertinenza urbanistica alle quali vengono applicati gli indici territoriali o fondiari di edificabilità prescritti dal Piano delle Regole.
2. Nel caso le aree di pertinenza urbanistica siano, in tutto o in parte, di proprietà diversa da quella direttamente interessata dall'intervento, deve essere allegata idonea documentazione tecnica, catastale e legale comprovante l'asservimento a fini edificatori delle aree di pertinenza a proprietà diversa. Tale documentazione si intende resa mediante apposita convenzione, stipulata per atto registrato e trascritto, nel quale vengano individuate le aree di proprietà diversa oggetto di asservimento immobiliare, sia riportato l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, venga specificata la quantità di superficie utile di pavimento da trasferirsi sul suolo interessato dall'intervento edilizio.
3. Ai fini di cui sopra, un'area di pertinenza urbanistica, come definita al punto 6 dell'Allegato A, è considerata satura quando la superficie utile di pavimento ad essa ascrivibile in base all'indice territoriale o fondiario di edificabilità prescritti dal PGT, risulta completamente impegnato in uno o più edifici.
4. Un'area di pertinenza urbanistica è considerata libera o parzialmente satura, rispettivamente nei casi in cui la superficie utile di pavimento ad essa ascrivibile in base all'indice territoriale o fondiario di edificabilità prescritti dal PGT, non sia stata impegnata o sia stata impegnata solo in parte per la realizzazione di uno o più edifici. La superficie utile di pavimento di competenza di un'area di pertinenza urbanistica

- parzialmente satura può essere impegnata solo per la parte residua disponibile.
5. Il vincolo di pertinenza urbanistica dura con il durare degli edifici.
  6. Ai fini dell'approvazione dei piani attuativi o del rilascio dei titoli abilitativi è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza urbanistica dei singoli edifici, distinguendo le aree sature, parzialmente sature e libere.
  7. Ai fini del calcolo della superficie utile di pavimento ammessa in applicazione degli indici territoriali o fondiari di edificabilità prescritti dal Piano delle Regole, si deve considerare come area di pertinenza di un edificio già esistente, l'area che ha determinato la superficie lorda di pavimento edificata come da titolo abilitativo edilizio, e nel caso di aree edificate prima dell'entrata in vigore della legge 17 agosto 1942, n. 1150, l'area di proprietà alla data di adozione del presente Piano.
  8. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del presente PGT, aree libere o parzialmente libere risultanti dagli stessi possono essere computate a fini edificatori nella misura in cui non debbano considerarsi asservite ai sensi del precedente comma, agli edifici esistenti sull'originaria, unitaria proprietà.

**Art. 18. (Trasferimento di diritti edificatori)**

1. In fase di attuazione del Piano delle Regole sono ammessi trasferimenti di diritti edificatori tra aree contigue o non contigue aventi la medesima destinazione d'uso.  
I predetti trasferimenti non possono comportare per l'area ricevente un incremento della superficie lorda di pavimento superiore al 10 per cento dell'esistente e, se questa è compresa in ambiti di recupero e di completamento, il superamento della densità territoriale massima consentita dalle norme di zona.
2. I trasferimenti di diritti edificatori avvengono mediante atti di asservimento delle aree cedenti, registrati e trascritti a cura e spese dei soggetti privati interessati. Con i medesimi atti e su richiesta dell'Amministrazione Comunale, le aree che, a seguito dei trasferimenti di diritti edificatori risultano prive di edificabilità, vengono cedute senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale.

**Art. 19. (Disciplina dei piani attuativi)**

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. I piani attuativi e i programmi integrati di intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale, ed in coerenza con i principi e gli obiettivi generali del PGT.
3. La redazione dei piani attuativi e dei programmi integrati di intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati, tenendo conto di istanze o contributi di enti, associazioni e soggetti privati.
4. Concorrono ad impegnare la capacità edificatoria, gli edifici esistenti dei quali i piani attuativi e i programmi integrati di intervento prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso non classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale.
5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme, i piani attuativi e i programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico.



6. I piani attuativi e i programmi integrati di intervento sono corredati da elaborati tecnici stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e, in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere da parte dell'Amministrazione Comunale, dei soggetti attuatori degli interventi e dei proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
7. In sede di approvazione, l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
8. Per la presentazione dei piani attuativi, si rimanda a quanto previsto dall'art. 12 della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
9. L'attuazione per comparti, per ognuno di essi, prevede la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
10. Nei casi di mancata stipula della convenzione nei termini stabiliti, l'Amministrazione Comunale può attivare i poteri espropriativi di cui all'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e successive modifiche e integrazioni.
11. L'Amministrazione Comunale può subordinare, altresì, l'efficacia dei titoli abilitativi alla presentazione, da parte dei soggetti attuatori degli interventi, di un atto unilaterale di impegno, da trascrivere a favore del Comune e a cura e spese dei soggetti interessati, che preveda la cessione al Comune delle aree e immobili necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.
12. In sede di definizione dei contenuti del piano attuativo, qualora previsti, dovrà essere regolamentata, con apposita normativa, la presenza dei locali sottotetto, definendone caratteristiche, tipologia, altezza e livelli di finitura, nonché ogni ulteriore elemento necessario ed indispensabile a disciplinare compiutamente e con chiarezza la presenza di locali sottotetto, nel rispetto delle indicazioni e delle tipologie individuate al comma 10, dell'Allegato A.
13. In sede di elaborazione dei piani attuativi dovranno essere effettuate le idonee verifiche di capacità dell'acquedotto a fornire acqua potabile, della rete fognaria a smaltire le acque reflue e dell'impianto di depurazione a trattarle.

***Art. 20. (Disciplina dei permessi di costruire convenzionati)***

1. Ove lo consentano le condizioni dell'edificato, un assetto omogeneo delle proprietà e specifiche norme di zona, l'Amministrazione Comunale può subordinare gli interventi edilizi a permessi di costruire convenzionati ai sensi della normativa vigente.
2. Il ricorso a permessi di costruire convenzionati esclude la necessità di approvazione di piani attuativi, limitatamente alle aree e immobili per i quali i permessi stessi vengono rilasciati.
3. Le convenzioni cui viene subordinato il rilascio del titolo abilitativo sono sottoscritte da parte dell'Amministrazione Comunale, dei soggetti attuatori degli interventi e dei proprietari degli immobili interessati, vengono stipulate e trascritte a spese dei soggetti privati sottoscrittori. Esse contengono l'impegno ad attuare progetti planivolumetrici coerenti con i principi e gli obiettivi generali del PGT, conformi al Piano delle Regole, a cedere le aree di interesse pubblico e a realizzare le opere di urbanizzazione relative agli ambiti di intervento.
4. In sede di definizione dei contenuti del permesso di costruire convenzionato, qualora previsti, dovrà essere regolamentata, con apposita normativa, la presenza dei locali sottotetto, definendone caratteristiche, tipologia, altezza e livelli di finitura, nonché ogni ulteriore elemento necessario ed indispensabile a disciplinare compiutamente e con

chiarezza la presenza di locali sottotetto, nel rispetto delle indicazioni e delle tipologie individuate al comma 10, dell'Allegato A.

## **Capo II. Disposizioni particolari per l'attuazione**

### **Art. 21. (Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)**

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli artt. 63 e seguenti della vigente normativa regionale, nonché dai contenuti dell'Allegato A delle presenti norme.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della predetta legge, così come motivato nella Relazione del Piano delle Regole, non è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nei seguenti ambiti territoriali:
  - a. Città consolidata – Ambito delle attività produttive consolidate (DP);
  - b. Città consolidata - Ambito delle attività terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE);
  - c. Ambito agricolo (E).
3. Fuori dagli ambiti territoriali di cui sopra, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque vietato per le seguenti categorie di immobili:
  - a. edifici individuati quali beni culturali ai sensi degli artt. 10 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni;
  - b. edifici individuati come beni paesaggistici di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni;
  - c. edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole;
  - d. edifici compresi in Piani di Recupero attuati o da attuare.
4. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata al reperimento di parcheggi pertinenziali all'interno del lotto e nella misura prevista dalla vigente normativa e, comunque, in numero minimo di uno per ogni unità immobiliare nuovamente costituita.

### **Art. 22. (Realizzazione di posti auto pertinenziali)**

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione devono essere garantiti almeno 1,5 posti auto/autorimessa per ogni unità immobiliare; il posto auto deve avere una dimensione minima di mt 2,20x5,00; l'autorimessa singola deve avere una dimensione interna minima di mt. 2,60 x 5,50.
2. Gli spazi a parcheggio privato pertinenziali e non, sono considerati opere di urbanizzazione primaria e il provvedimento che li abilita, permesso di costruire o DIA, gode del regime della gratuità senza limiti dimensionali ai sensi dell'art. 69 della L.R. n°12/05.
3. Nel calcolo della superficie destinata a parcheggio possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio dei veicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra, per una quota massima pari al 30% della superficie destinata a parcheggi. Sono escluse le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e gli altri spazi anche indispensabili per accedere al parcheggio, ma che non abbiano attinenza diretta con il parcheggio stesso.
4. I parcheggi facoltativi realizzati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e della L.R. n° 12/05 e successive modifiche ed integrazioni,

devono essere legati con atto di pertinenzialità (registrato e trascritto) ai fabbricati esistenti, da formalizzare prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero contestualmente alla presentazione della denuncia di inizio attività.

5. I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all'interno del perimetro del lotto di intervento. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti, è consentita la possibilità di destinare a parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue all'area di intervento, purchè il richiedente ne dimostri la piena proprietà e le aree siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento.
6. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione. E' fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

**Art. 23. (Realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico)**

1. In ogni intervento di nuova edificazione, non compreso all'interno di un piano attuativo, devono essere riservate a parcheggio privato di uso pubblico, le seguenti superfici minime:
  - residenza: 3 mq ogni 100 mc, per interventi con volumetria superiore a 1.000 mc;
  - attività produttive: 1 mq ogni 10 mq di Sup;
  - attività terziarie e commerciali: 1 mq ogni 2 mq di Sup.
2. In caso di impossibilità all'individuazione, dipendente dalle caratteristiche del lotto o da difficoltà di allineamento, è ammessa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la possibilità di monetizzazione delle superfici, ad esclusione delle destinazioni commerciali.
3. Le aree destinate a parcheggi privati di uso pubblico devono essere assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico, contestualmente al rilascio del titolo abilitativo, con oneri di manutenzione a carico del concessionario. In luogo della servitù le aree possono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, se da questa ritenuta conveniente.

**Art. 24. (Spazi e depositi per le biciclette)**

1. Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) e per tutti gli interventi su edifici esistenti, riguardanti modifiche agli spazi pertinenziali, dovranno obbligatoriamente essere previsti e reperiti spazi e/o depositi condominiali per il ricovero di biciclette (stalli coperti o locali appositi), collocati al piano terra e con accesso da spazi comuni, in conformità con la normativa regionale e nazionale vigente.
2. Per il calcolo del numero di biciclette su cui dimensionare gli spazi per il ricovero delle stesse, si dovrà fare riferimento al Volume convenzionale dell'edificio (Superficie utile di pavimento (Sup) x Altezza virtuale (3,00 mt)), mediante l'applicazione della seguente formula: numero biciclette = Volume/150.

**Art. 25. (Interventi sulle aree scoperte private)**

1. Negli interventi non soggetti a pianificazione attuativa, le aree scoperte di pertinenza dei nuovi edifici devono essere sistemate a verde per almeno il 50%, con impianto arboreo di medio o alto fusto, in ragione di un esemplare ogni 50 mq di superficie filtrante. Negli interventi soggetti a piano attuativo, dovrà sempre essere compresa una progettazione completa della sistemazione delle aree scoperte di pertinenza dei nuovi edifici, che preveda di destinare a verde parti consistenti delle aree scoperte.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere sistemata a verde con impianto arboreo una superficie minima corrispondente al 50% delle aree scoperte, non interessate da parcheggi di pertinenza delle attività insediate. L'impianto arboreo di medio e alto fusto non deve essere inferiore a un esemplare ogni

50 mq di superficie libera.

**Art. 26. (Qualità degli interventi)**

1. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettare le indicazioni normative sovraordinate per quanto riguarda la protezione degli insediamenti di qualsiasi destinazione funzionale dall'inquinamento atmosferico, acustico, idrico, elettromagnetico, luminoso e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. Per i riferimenti di legge, si rimanda ai provvedimenti legislativi relativi a ciascun settore.
2. Gli interventi di trasformazione che riguardano suoli in precedenza utilizzati da attività produttive, cave, discariche o classificati nelle aree a rischio di incidente rilevante, di compromissione e degrado, sono preceduti da un piano di indagine preliminare, ai sensi del D.Lgs n° 152/06.
3. Per locali interrati e seminterrati, ai sensi del D.Lgs n° 152/06, nel caso di accertata contaminazione tali aree devono essere sottoposte a bonifica o messa in sicurezza permanente.
4. I costi del piano di indagine, delle eventuali opere di messa in sicurezza o bonifica delle aree sono a carico degli operatori come opere necessarie a raggiungere il prerequisite di salubrità dell'area; tali costi non sono deducibili dai contributi concessori dovuti.
5. Per locali interrati e seminterrati in caso di permanenza prolungata di persone si prescrivono interventi di bonifica in caso di concentrazioni superiori del gas radon a 500 Bq/mc.
6. Nel caso di interventi che prevedono la prossimità tra funzioni residenziali o assimilabili alla residenza e funzioni per attività economiche, a cura del soggetto proponente, vi è l'obbligo di verificare la piena compatibilità tra le due funzioni, per ciò che riguarda gli aspetti di carattere acustico, atmosferico ed olfattivo.

**Capo III. Classificazione del territorio e relative prescrizioni**

**Art. 27. (Classificazione e disposizione generali per tutti gli ambiti)**

1. In ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

Ambiti del tessuto urbano consolidato:

- a. Città storica antica e moderna:
  - i. Ambito delle identità di interesse storico-culturali (Ai)
  - ii. Ambito storico stratificato su impianto originario (As)
- b. Città consolidata. Tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero:
  - i. Insediamenti pluripiano con edifici in linea a media-alta densità (R.Md.)
  - ii. Insediamenti con edifici in linea e isolati a media-bassa densità (R.Bd.)
- c. Città delle attività economiche:
  - i. Ambito delle attività produttive consolidate (DP)
  - ii. Ambito delle attività terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE)

Città consolidata. Ambiti di completamento del tessuto urbano:

- d. Ambito di completamento a prevalente destinazione residenziale (ACR)
- e. Ambito di completamento a prevalente presenza di attività economiche (ACE)

Ambiti destinati all'agricoltura:

f. Ambito agricolo (E)

Ambiti della mobilità:

g. Ambito per la mobilità e fasce di rispetto

h. Impianti e attrezzature per la mobilità.

3. Le norme integrative sui tessuti e ambiti prevalgono, in caso di difformità, su quelle di carattere generale.

**Art. 28. (Città storica antica e moderna – “Ai” e “As”)**

a. Definizione e principi

1. Il Piano delle Regole definisce come “Città storica antica e moderna” le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesa come ambito insediativo in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio, sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.
2. Ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e successive modifiche ed integrazioni, tali ambiti sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani in essi compresi.
3. Costituiscono parte integrante alle indicazioni del presente articolo i contenuti di cui all'Allegato C – Città storica: classificazione degli edifici, criteri di intervento e utilizzo dei materiali.
4. Le finalità perseguite sono le seguenti:
  - la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali;
  - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
  - il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
  - il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;
  - il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano.
5. La città storica antica e moderna è suddivisa in:
  - Ambito delle identità di interesse storico-culturali - “Ai”
  - Ambito storico stratificato su impianti originari – “As”.

Ambito delle identità di interesse storico-culturali – “Ai”

Si tratta del tessuto edilizio del periodo di formazione preindustriale e successivo, che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico e culturale, caratterizzato da complessi edilizi di pregio architettonico-ambientale che costituiscono, nel complesso, fattori caratterizzanti l'ambiente urbano, anche esterni al nucleo urbano originario, disposti prevalentemente lungo i tracciati viari ed episodicamente all'interno del tessuto urbano. Le finalità perseguite sono le seguenti:

- la salvaguardia dei caratteri complessivi del tessuto edilizio e dell'ambiente, ed in particolare della quantità e qualità degli edifici;
- il mantenimento e la salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, ed in particolare del rapporto fra il singolo

- edificio, il giardino e lo spazio pubblico;
- la conservazione delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento.
- Gli interventi ammessi salvaguardano e valorizzano i locali interni di rappresentanza e gli spazi di uso collettivo, rispettandone l'originaria tipologia e conformazione, in particolare gli interventi che riguardano androni e vestiboli, logge e portici delle costruzioni rurali, devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, come desumibili dall'analisi diretta del bene, nonché dalla documentazione storica.

#### Ambito storico stratificato su impianti originari – “As”

Vengono individuati gli ambiti storici stratificati su impianti originari, come risultato di interventi puntuali di rilettura del contesto urbano, conseguenti a sostituzioni parziali o integrali degli impianti originari o a saturazioni di spazi vuoti interstiziali; si possono porre in contrasto con la forma urbana della città storica o in coerenza con l'impianto morfologico e la tipologia edilizia originaria. In alcuni casi la tipologia utilizzata (palazzina o corpi in linea multipiano) nega l'allineamento stradale, presenta facciate simili sui quattro lati e definisce comparti urbani disomogenei con minime pertinenze a verde; in altri casi, il tentativo di porsi in continuità con gli edifici adiacenti a cortina lungo il tracciato stradale, restituisce manufatti di forte impatto visivo.

Per questo ambito sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento e nuova costruzione finalizzati a raggiungere la capacità edificatoria massima prevista dal piano. Nel caso di integrale demolizione dell'edificio, la successiva ricostruzione è subordinata alla redazione di Piano di Recupero finalizzato alla ricomposizione dell'impianto morfologico e storico, con una superficie lorda di pavimento pari a quella esistente al momento della demolizione, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari.

L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio del piano attuativo da presentare contestualmente. I parametri di edificabilità If, Rc e Rp dovranno essere mantenuti minori o uguali all'esistente, salvo per gli interventi finalizzati a raggiungere la capacità edificatoria massima prevista dal piano, mentre per quanto riguarda il parametro H, dovrà essere uguale all'esistente o comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. L'eventuale ricostruzione è comunque vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, qualora di pregio ambientale, ovvero quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

#### b. Modalità di intervento

1. Gli interventi ammessi sono a titolo abilitativo semplice quando non comportano modifiche del sedime e della sagoma degli edifici esistenti, anche nel caso di recupero a fini residenziali di edifici adibiti in precedenza ad altro uso.
2. Nel caso l'intervento si qualifichi come ristrutturazione edilizia, comportante modifiche del sedime o della sagoma del fabbricato, è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici. In questo caso, il permesso di costruire dovrà essere esteso almeno ad un singolo edificio.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime, della sagoma del fabbricato o di nuova edificazione sono subordinati a pianificazione attuativa, ovvero a titolo abilitativo convenzionato. In questi casi l'intervento dovrà essere esteso ad almeno un singolo isolato o sua parte, oppure essere limitato anche ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente. L'ambito minimo di intervento dovrà

- comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto urbano.
4. Sono ammessi altresì interventi di adeguamento qualitativo, tipologico e recupero esclusivamente per i rustici di origine agricola, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
- oggetto dell'intervento dovranno essere i corpi edilizi costruiti originariamente a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili e ricoveri per le attrezzature agricole) che conservano tuttora la destinazione originaria e che risultano dismessi, aventi strutture verticali e pareti perimetrali in materiale lapideo e/o muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture;
  - non è ammessa la conservazione delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica principale, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che palesemente è aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero;
  - dovranno essere mantenute la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali se in pietra o in mattone pieno, la struttura lignea della copertura e per quanto possibile gli elementi discontinui di copertura (coppi);
  - eventuali elementi strutturati 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, salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
  - non è ammessa la realizzazione di nuovi corpi scala esterni al limite delle delimitazioni perimetrali esterne;
  - ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda.
5. Per tutti i diversi tipi d'intervento, in caso di integrale demolizione, la successiva ricostruzione è subordinata a Piano di Recupero e titolo abilitativo convenzionato, con superficie lorda di pavimento individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo. L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio dello strumento attuativo.
6. L'intervento di ripristino edilizio è condizionato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:
- sia presentato a cura e spese del concessionario, rilievo geometrico e materico dell'edificio a firma di un tecnico abilitato comprovante le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario; i dati relativi alla consistenza edilizia esistente dovranno essere altresì suffragati da atto autorizzativo originario, ovvero documentazione catastale storica ventennale o da altro atto probatorio analogo, ovvero da perizia tecnica;
  - l'intervento edilizio di ricostruzione sia finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di superficie utile di pavimento, superficie coperta e tipologia edilizia.

*c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi*

- If = Ife. Per gli edifici in classe "C" – Edifici pluripiano di recente costruzione, è consentito raggiungere  $If = 0,35 \text{ mq/mq}$ ;
- Rc = Rce. Per gli edifici in classe "C" – Edifici pluripiano di recente costruzione, è consentito raggiungere  $Rc = 50$  per cento;
- Rp = 25 per cento;
- H = all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova

edificazione o ampliamento, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;

- De, Dc e Ds = vedi Allegato A – Capo II;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente storico o di cortina edilizia lungo strada.

#### d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la residenza GF1.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le attività terziarie descritte al gruppo GF4.3;
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.1, GF5.7 e GF5.9;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
  - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7; semprechè l'inserimento di nuove destinazioni non risulti incoerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.
3. Sono escluse dall'ambito della città consolidata storica e moderna, le seguenti destinazioni:
  - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
  - le attività produttive descritte al gruppo GF3;
  - le attività terziarie descritte ai gruppi GF4.1 e GF4.2;
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.2, GF5.3, GF5.4, GF5.5, GF5.6 e GF5.8;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3. e GF6.4.
4. E' esclusa la possibilità di insediare nuove destinazioni residenziali GF1, al piano terra degli edifici della città storica antica e moderna.

#### e. Prescrizioni particolari

1. Fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni in materia di beni di interesse culturale e paesaggistico, nella città storica e moderna sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - a. *Sugli edifici e manufatti edilizi vincolati dal Piano delle Regole come immobili di valore storico-documentale*, nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia negli elaborati del Piano delle Regole, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico alla normativa antisismica e sul risparmio energetico.  
La documentazione storica allegata alla Relazione illustrativa del Piano delle Regole, costituisce base di valutazione per la definizione progettuale degli interventi citati in precedenza.
  - b. *Sugli altri edifici* sono ammessi tutti gli interventi edilizi. La loro esecuzione avviene nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo di antica formazione, del sistema di allineamenti, cortili e spazi comuni che lo caratterizzano, con l'utilizzo di architetture, materiali e colori compatibili con quelli degli edifici di valore storico-documentale.
  - c. Sono inoltre ammessi, alle condizioni della lettera "b":
    - interventi di sistemazione di aree cortilizie e di "aree verdi pertinenziali", come definite dalle presenti norme;
    - realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni;
    - realizzazione di posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti.
2. Le aree di pertinenza dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono. L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del



- patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando è messo a dimora da più di venticinque anni.
3. E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza. E' obbligatorio ripristinare o aprire i passaggi e percorsi pedonali individuati graficamente dall'elaborato Pr.04.3c.
  4. In caso di interventi di nuova edificazione o di sistemazione delle parti inedificate dei lotti, la superficie libera sarà sistemata a verde o pavimentata. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera da edificazioni sopra e sottosuolo, disposti in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto ai fabbricati ed alle viste dagli spazi pubblici e privati, rispettando i sestri di impianto specifici delle specie arboree considerate.
  5. E' vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi d'alto fusto, notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per le persone o le cose.
  6. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato di sistemazione esterna di tutta l'area, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, e delle zone alberate o cespugliate, esistenti e di progetto e di tutte le opere di sistemazione delle aree libere (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.), nonché l'indicazione degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento. L'abbattimento degli alberi notevoli per specie, portamento, dimensione, età, è ammesso esclusivamente per le cause indicate ai precedenti paragrafi; pertanto, alla documentazione di progetto, dovrà essere allegata l'eventuale richiesta di abbattimento, accompagnata da una relazione asseverata da un dottore agronomo iscritto all'Albo. Inoltre il progetto dovrà essere accompagnato dall'individuazione dell'area di cantiere e delle misure che verranno adottate per la salvaguardia delle alberature esistenti, in coerenza con quanto disposto dalle normative e dai regolamenti comunali vigenti.
  7. E' consentito, a seguito di presentazione di istanza all'Amministrazione Comunale, nel caso di cortili che ospitano attività artigianali e commerciali, la possibilità di realizzare recinzioni per delimitare le aree di proprietà, in elementi in ferro micaceo, di disegno semplice e di altezza massima pari a 1,60 mt, di cui 0,30 mt costituiti da muretto in cls. Le recinzioni potranno essere anche realizzate o schermate con siepi ed elementi verdi.

***Art. 29.(Città consolidata – “R.Md.”- Insediamenti pluripiano con edifici in linea a media/alta densità)***

***a. Definizione e principi***

1. E' la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente in parte al tessuto edilizio della città compatta, anche di recente edificazione, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali, nonché dalla presenza di fabbricati centrali rispetto al lotto (ville e palazzine).
2. Le finalità del presente Piano per questo ambito sono le seguenti:
  - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle eventuali presenze produttive e artigianali inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete;
  - la ricomposizione delle frammentarietà e della disomogeneità del tessuto edilizio esistente;
  - il miglioramento della qualità del tessuto urbano mediante la razionalizzazione dell'edificato, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a cortina o con edifici posizionati all'interno del lotto (arretramento dal filo della recinzione);
  - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un innalzamento della qualità e della

- vivibilità dei quartieri;
- il mantenimento della quantità e qualità complessiva di spazi di verde privato.

***b. Modalità di intervento***

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come "ristrutturazione urbanistica", per il quale è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi, ai sensi della norma del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

***c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi***

- $I_f = 1,00$  mq/mq. Nel caso in cui  $I_{fe}$  è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,20 mq/mq;
- $I_{fi} = 0,10$  mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;
- $R_c = 40$  per cento;
- $R_p = 40$  per cento;
- $H = H_e$ . Nel caso di demolizione, ricostruzione, sopralzo e ampliamento di edifici esistenti e nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella maggiore degli edifici contermini;
- $D_e, D_c$  e  $D_s$  = vedi Allegato A – Capo II;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

***d. Destinazioni d'uso***

1. La destinazione d'uso principale è la residenza GF1.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le attività terziarie descritte al gruppo GF4.3;
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.1, GF5.2, GF5.7 e GF5.9;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
  - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7; semprechè l'inserimento di nuove destinazioni non risulti incoerente con i caratteri tipologici del fabbricato da trasformare o con le dimensioni dell'ambito di intervento.
3. Sono escluse dal presente ambito R.Md., le seguenti destinazioni:
  - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
  - le attività produttive descritte al gruppo GF3,
  - le attività terziarie descritte ai gruppi GF4.1 e GF4.2;
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.3, GF5.4, GF5.5, GF5.6 e GF5.8;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4.

***e. Prescrizioni particolari***

1. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o lo spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.
2. Per le aree di parcheggio in superficie, esistenti o di progetto, è esclusa la pavimentazione in asfalto, mentre è consentita per percorsi pedonali o carrabili.
3. Sono consentiti parcheggi interrati qualora interessino marginalmente le aree verdi, ed i corselli di accesso siano in prevalenza contenuti in superfici coperte.
4. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà

sistemata a verde o pavimentata; le pavimentazioni non potranno occupare più del 20 per cento della superficie libera da edificazioni sopra e sottosuolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.

5. In presenza di pubblici esercizi di prossimità e di attività paracommerciali, la superficie lorda di pavimento è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta, arredati e coperti, finalizzate all'ampliamento degli spazi destinati all'attività principale. In tali casi, ed anche in presenza di situazioni di saturazione della capacità edificatoria, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della superficie lorda di pavimento della specifica attività insediata, ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.
6. Sugli edifici esistenti destinati ad attività diverse da quelle complementari potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti.
7. Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di 2 mt verso strada e verso i confini di proprietà fino a 5 mt dal ciglio stradale e dovranno essere in prevalenza aperte; le recinzioni verso i restanti confini di proprietà dovranno avere un'altezza massima di 2 mt.

**Art. 30. (Città consolidata – “R.Bd.” - Insedimenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità)**

**a. Definizione e principi**

1. E' la zona consolidata occupata da insediamenti residenziali sorti in periodi recenti. E' costituita da isolati prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati in posizione centrale del lotto (ville e piccole palazzine).
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
  - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle eventuali puntuali presenze produttive e artigianali inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete;
  - il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o riedificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza;
  - il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico delle aree libere;
  - il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
  - il mantenimento e il miglioramento della quantità e qualità complessiva degli spazi a verde privato.

**b. Modalità di intervento**

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come “ristrutturazione urbanistica”, per il quale è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Per gli ambiti di intervento che abbiano raggiunto la saturazione della capacità edificatoria assegnata, è consentita la possibilità di interventi di ampliamento, secondo i parametri stabiliti al successivo punto c), a condizione che l'intervento sia organicamente integrato nel volume principale e sia funzionale al miglioramento della qualità abitativa dei residenti.
3. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della

dotazione di servizi, ai sensi della norma del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,45$  mq/mq. Nel caso in cui  $I_f$  è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,50 mq/mq;
- $I_{fi} = 0,04$  mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. e b.2. del presente articolo;
- $R_c = 30$  per cento;
- $R_p = 40$  per cento;
- $H = H_e$ . Nel caso di demolizione, ricostruzione, sopralzo e ampliamento di edifici esistenti e nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, comunque, non superiore ad un massimo di 3 piani fuori terra, compreso l'eventuale piano sottotetto;
- $D_e, D_c$  e  $D_s$  = vedi Allegato A – Capo II;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la residenza GF1.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le attività terziarie descritte al gruppo GF4.3;
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.1, GF5.7 e GF5.9;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
  - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7; semprechè l'inserimento di nuove destinazioni non risulti incoerente con i caratteri tipologici del fabbricato da trasformare o con le dimensioni dell'ambito di intervento.
3. Sono escluse dal presente ambito R.Bd., le seguenti destinazioni:
  - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
  - le attività produttive descritte al gruppo GF3,
  - le attività terziarie descritte ai gruppi GF4.1 e GF4.2;
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.2, GF5.3, GF5.4, GF5.5, GF5.6 e GF5.8;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4.

e. Prescrizioni particolari

1. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 29, lettera e).

**Art. 31. (Città delle attività economiche – “DP” - Ambito delle attività produttive consolidate)**

a. Definizione e principi

1. E' l'ambito occupato da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature, per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al tessuto urbano circostante.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
  - il mantenimento ed il consolidamento del tessuto produttivo esistente, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati alla produzione;
  - il raggiungimento di condizioni di equilibrata distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività produttive ed artigianali;
  - il raggiungimento di un miglior equilibrio tra presenza di spazi produttivi ed altre

attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la riduzione delle situazioni di conflittualità tra attività produttive e residenza;

- il miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività produttive.

#### b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come "ristrutturazione urbanistica" e nelle zone perimetrate dagli elaborati, per le quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, sino ad una quota massima del 50%.
3. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro e, in generale, delle norme in materia di ambiente e salute pubblica.

#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,80$  mq/mq. Nel caso in cui  $I_f$  è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,00 mq/mq;
- $I_{fi} = 0,08$  mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;
- $R_c = 60$  per cento;
- $R_p = 25$  per cento;
- $H = H_e$ . Nel caso di demolizione, ricostruzione, soprizzo e ampliamento di edificio esistente e nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella maggiore degli edifici contermini;
- $D_e, D_c$  e  $D_s =$  vedi Allegato A – Capo II;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

#### d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo GF3, ad esclusione dei gruppi GF3.3 e GF3.4, con le specificazioni ivi contenute.
2. In particolare si intendono compatibili con la destinazione produttiva, in quanto pertinenza della stessa:
  - a) residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 120 mq di superficie utile di pavimento per ciascuna unità produttiva di almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;
  - b) uffici, esposizioni e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della superficie lorda di pavimento di ogni singola unità produttiva. Il vincolo di pertinenza di cui alle precedenti lettere a) e b) dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.7, GF5.8 e GF5.9;

- le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.
4. Sono escluse dall'ambito delle attività produttive consolidate (DP), le seguenti destinazioni:
- la residenza descritta al gruppo GF1;
  - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
  - le attività terziarie descritte al gruppo GF4;
  - le attività commerciali descritte al gruppo GF5.1, GF5.2, GF5.3, GF5.4, GF5.5 e GF5.6;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
  - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.
5. All'interno dei gruppi funzionali GF3.3 e GF3.4, sono escluse quelle attività inserite negli elenchi regionali, per le quali la normativa vigente prevede il rilascio di autorizzazioni in deroga.

*e. Prescrizioni particolari*

1. Per le attività commerciali di vendita di generi alimentari e non alimentari, anche non direttamente prodotti in loco e complementari alla produzione, esistenti alla data di adozione del PGT, per la parte relativa alla sola produzione, collocate all'interno del presente ambito, è consentita la prosecuzione dell'attività, limitatamente ad una superficie di vendita di 150 mq, riconoscendo all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione dovuti, quale differenza tra ambito produttivo e ambito commerciale, unitamente all'individuazione delle aree di interesse pubblico nella quantità prevista dal Piano dei Servizi. E' consentita, in casi di documentata impossibilità di individuazione e cessione di aree di interesse pubblico oppure di non opportunità alla cessione a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione, parziale o totale, delle suddette aree, ai sensi della normativa regionale vigente. Le suddette situazioni dovranno essere regolarizzate entro 12 mesi dall'avvenuta approvazione del PGT.
2. La qualità architettonica degli edifici e delle recinzioni, in particolare lungo la viabilità o a contatto con zone residenziali o aree per servizi, dovrà rappresentare l'importanza e la compatibilità paesistica delle sedi produttive nel contesto della città.
3. Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere trasparenti per almeno il 40% della relativa dimensione lineare. La piantumazione e le aree verdi connesse dovranno essere poste preferibilmente verso i confini della proprietà, eventuali destinazioni residenziali limitrofe, verso strada e spazi pubblici. I parcheggi di superficie dovranno essere piantumati.
4. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.
5. Le pensiline di carico/scarico e le tettoie di protezione dei parcheggi possono eccedere fino al 15% della Sc.
6. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di piano attuativo. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le presistenze naturali e paesistico-ambientali.
7. Per dismissioni parziali è consentito un atto unilaterale d'obbligo, con i contenuti di cui sopra, in funzione dell'impegno alla partecipazione successiva a piano attuativo.
8. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e con aree inserite

- all'interno del perimetro del Parco Rio Vallone.
9. Per particolari e dimostrate esigenze tecnologiche e per impianti potranno essere concesse edificazioni con altezze superiori a quelle esistenti, fino ad un'altezza massima di 15 mt.
  10. Nel caso di insediamento di nuove attività di logistica, così come definite nell'Allegato B, dovranno essere prodotti studi e valutazioni di compatibilità e sostenibilità della nuova attività rispetto al tessuto urbano, con particolare attenzione agli aspetti legati al traffico ed alla viabilità.
  11. Nella Tavola Pr.04.1 è individuato un "Ambito di riqualificazione urbanistica ed ambientale per l'insediamento di attività economiche", con la possibilità di attivare interventi di cambio di destinazione funzionale inserendo destinazioni terziarie, ricettive, espositive, commercio all'ingrosso e servizi alla persona, sia attraverso un intervento unitario, sia attraverso interventi parziali, che comunque dovranno interessare aree di dimensioni significative, ed essere in grado di raggiungere obiettivi di miglioramento e qualificazione del tessuto urbano. In sede di attuazione degli interventi, attuabili mediante piano urbanistico e/o permesso di costruire convenzionato, dovrà essere quantificato il contributo di costruzione e determinata la dotazione di aree di interesse pubblico, anche in relazione alla destinazione precedente.

**Art. 32. (Città delle attività economiche – Ambito delle attività terziarie – “DT”  
- ricettive - “DR” - commerciali - “DC” - ed espositive - “DE”)**

**a. Definizione e principi**

1. Comprende ambiti consolidati occupati da insediamenti terziari e direzionali, commerciali ed espositivi, ricettivi ed alberghieri, situati prevalentemente lungo gli assi di collegamento viario di interesse sovracomunale, costituiti da complessi edilizi autonomi ed indipendenti, realizzati in tempi recenti. Si tratta di ambiti dotati di attrezzature e servizi, in prevalenza costituiti da parcheggi e da spazi a servizio dell'attività principale.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
  - il mantenimento ed il consolidamento del tessuto delle attività economiche esistenti, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati a queste attività in funzione delle esigenze e delle dinamiche di mercato;
  - il raggiungimento di condizioni di equilibrata e corretta distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività economiche;
  - il raggiungimento di una maggiore integrazione tra spazi per attività terziarie e ricettive, commerciali, ed altre attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la ricerca di una maggiore integrazione con la residenza;
  - il miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività economiche.

**b. Modalità di intervento**

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come "ristrutturazione urbanistica" e nelle zone perimetrate dagli elaborati per le quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di piani attuativi o di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

**c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

- I<sub>f</sub> = 0,80 mq/mq. Nel caso in cui I<sub>f</sub> è superiore, ne è consentito il mantenimento

- anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,80 mq/mq;
- $\underline{Ifi}$  = 0,08 mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;
  - $\underline{Rc}$  = 50 per cento;
  - $\underline{Rp}$  = 30 per cento;
  - $\underline{H}$  = 21 m. Nel caso di piano attuativo, con interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, l'altezza massima degli edifici in progetto potrà essere definita all'interno del piano stesso;
  - $\underline{De}$ ,  $\underline{Dc}$  e  $\underline{Ds}$  = vedi Allegato A – Capo II;
  - Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

#### d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività terziarie e commerciali descritte ai gruppi GF4 e GF5, con le specificazioni ivi contenute.
2. Le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.2 e GF5.3 sono ammissibili solo negli ambiti individuati nelle tavole di Piano con apposita sigla.
3. Non sono ammissibili sul territorio di Cavenago di Brianza le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.4, GF5.5 e GF5.6.
3. In particolare si intendono ricomprese nella destinazione terziaria e commerciale, in quanto pertinenza della stessa:
  - residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 120 mq di superficie utile di pavimento per ciascuna unità produttiva di almeno 500 mq di superficie utile di pavimento; per unità terziarie e commerciali di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali.
 Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1.
5. Sono escluse dall'ambito delle attività economiche consolidate (DT, DR, DC e DE), le seguenti destinazioni:
  - la residenza descritta al gruppo GF1;
  - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
  - le attività produttive descritte al gruppo GF3;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4;
  - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.

#### e. Prescrizioni particolari

1. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 30. lettera e), dal punto 2) al punto 4) e dal punto 6) al punto 8).

### **Art. 33. (Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale – ACR e a prevalente presenza di attività economiche - ACE)**

#### a. Definizione e principi

1. Gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato interessano parti significative del territorio comunale, si propongono di avviare progetti complessi di completamento del tessuto esistente, di riqualificazione e rinnovo tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, mediante interventi finalizzati all'incremento della qualità e vivibilità urbana, del livello dei servizi, oltre ad avviare un rinnovo funzionale delle attività presenti sul territorio, attraverso interventi che prevedono la presenza di funzioni residenziali e funzioni destinate alla presenza di attività economiche, coerenti ed in sintonia con il tessuto urbano consolidato.



2. L'elaborato Pr.04.1 individua i seguenti ambiti di completamento del tessuto urbano:  
ACR1 – via San Francesco (in fase di attuazione);  
ACR2 – via Pasteur (in fase di attuazione);  
ACR3 – via San Francesco (in fase di attuazione);  
ACR4 – ex-PL Vallazze (in fase di attuazione);  
ACR5 – Ovest SP176 (in fase di attuazione);  
ACE1 – svincolo Cavenago-Cambiago;  
ACE2 – via De Coubertin;  
ACE3 – Zona Sud Autostrada A4 (in fase di attuazione).
4. L'elaborato Pr.04.1 individua gli ambiti interessati da interventi di pianificazione attuativa, per i quali valgono i contenuti dei piani attuativi approvati.

#### b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa e programmi integrati di intervento ai sensi del Capo I, Titolo VI della legge regionale n° 12/05 e successive modifiche e integrazioni.
2. Per le aree non edificate presenti all'interno del perimetro degli ambiti di completamento ACR1 e ACR3, l'attuazione degli interventi potrà avvenire mediante permesso di costruire, previa verifica del completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Negli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato la capacità edificatoria complessiva è determinata per ogni singolo ambito dall'Allegato B – Schede degli ambiti di completamento, all'elaborato Pr.01 – Relazione illustrativa. Nella definizione della capacità edificatoria si considerano eventuali precedenti asservimenti volumetrici delle aree comprese negli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano, verificando per ognuna di esse la condizione di area pertinenziale satura, parzialmente satura o libera, secondo la definizione resa dalle presenti norme.
2. L'Allegato B indica gli eventuali indirizzi, con valore di linee guida per la fase della pianificazione attuativa e riguarda i seguenti aspetti
  - stato di fatto con la descrizione dell'area di intervento, le quantità attuali (St, Sc, Slp e V), la destinazione d'uso attuale e la destinazione dello strumento urbanistico precedente;
  - elementi di progetto quali le caratteristiche e gli obiettivi dell'intervento, i parametri urbanistici (Superficie territoriale - St, che dovrà essere dimostrata con appositi rilievi, Superficie lorda di pavimento - Slp di progetto composta da Slp min, Slp di compensazione, Slp di incentivazione e Slp massima, Volume - V e Altezza - H), le destinazioni d'uso ammesse (destinazioni principali e destinazioni compatibili), la quantità dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico e le prescrizioni particolari;
  - indirizzi preliminari per la progettazione indicanti la perimetrazione dell'ambito, le aree di concentrazione fondiaria, le aree per servizi pubblici, gli spazi pubblici e per la socialità, i percorsi ciclabili e pedonali, i percorsi alberati e le infrastrutture di viabilità.
3. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dall'Allegato B, le proposte di intervento potranno promuovere, all'interno dei singoli ambiti, una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico.
4. In fase di esecuzione, l'Amministrazione Comunale può consentire, senza la necessità di varianti e modificazioni planivolumetriche di cui all'art. 14, dodicesimo comma della

legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni. Se le modificazioni planivolumetriche sono associate a mutamenti di destinazioni d'uso rispetto alle previsioni dei piani attuativi, si applica la normativa indicata dal Piano dei Servizi.

#### d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili sono indicate nell'Allegato B.
2. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso si intendono non ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate nella scheda di ogni singolo ambito di completamento del tessuto urbano consolidato.

#### e. Prescrizioni particolari

1. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o lo spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.
2. La realizzazione di parcheggi interrati dovrà interessare marginalmente le aree verdi, ed i corselli di accesso siano in prevalenza contenuti in superfici coperte.
3. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata; le pavimentazioni non potranno occupare più del 20 per cento della superficie libera da edificazioni sopra e sottosuolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.
4. Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di 2 mt verso strada e verso i confini di proprietà fino a 5 mt dal ciglio stradale e dovranno essere in prevalenza aperte; le recinzioni verso i restanti confini di proprietà dovranno avere un'altezza massima di 3 mt.

### **Art. 34. (Ambito agricolo – “E”)**

#### a. Definizione e principi

1. A questo ambito appartengono le aree di particolare valore ambientale, che compongono la struttura del paesaggio agrario, la cui disciplina è volta al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici. A tal fine si promuove anche la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativo.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
  - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
  - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna;
  - la diversificazione delle produzioni agricole, nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.
3. Ai fini del rispetto di quanto previsto dal comma 4, lettera a), dell'art. 7 delle norme del PTCP della Provincia di Monza e Brianza, le aree agricole individuate corrispondono agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.
4. Oltre alle norme di questo articolo si applicano anche quelle del vigente PTCP per gli ambiti agricoli di interesse strategico (Sezione I - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del Capo I – Sistema rurale-paesaggistico-ambientale).

#### b. Modalità di intervento

1. Gli interventi si attuano mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i presupposti di cui all'art. 60 della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche e

integrazioni.

2. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, e, limitatamente ai soggetti aventi titolo, anche interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti nel rispetto della vigente normativa in materia.
3. Salvo che per edifici vincolati dal Piano delle Regole come immobili di valore storico-documentale – per i quali si applicano le disposizioni dell’art. 28, lettera “a”, quarto comma – sui fabbricati, attrezzature e infrastrutture aziendali sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

*c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi*

– I<sub>f</sub> =

- 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo;
- 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

Nei casi in cui I<sub>f</sub> è superiore, ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici;

– R<sub>c</sub> =

- 40 per cento per serre;
- 20 per cento per aziende a coltura orto-floro-vivaistica;
- 10 per cento sugli altri terreni e sull’attività agrituristica;

– Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i parametri I<sub>f</sub> e R<sub>c</sub> sono incrementati del 20 per cento.

– H = 7,50 mt;

– D<sub>e</sub> = 10 mt;

– D<sub>c</sub> = 10 mt;

– D<sub>s</sub> = vedi Allegato A – Capo II.

*d. Destinazioni d’uso*

1. La destinazione d’uso principale è l’attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui ai comma 1 e 3, dell’art. 59 della L.R. n° 12/05 e successive modifiche e integrazioni, 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 allo svolgimento delle attività.
2. Risulta, inoltre, ammesso l’esercizio dell’attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale, in materia. In questa specifica attività è consentito l’insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo e all’agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l’adeguato inserimento nell’ambiente circostante e la salvaguardia delle caratteristiche peculiari.
3. Sono escluse dall’ambito agricolo (E), le seguenti destinazioni:
  - la residenza descritta al gruppo GF1;
  - le attività produttive descritte al gruppo GF3;
  - le attività terziarie descritte al gruppo GF4;
  - le attività commerciali descritte al gruppo GF5, ad eccezione di attività di commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate, in esercizi di vicinato;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6;
  - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.
4. In questo ambito risultano altresì vietati:
  - movimenti di terra, scavi e riporti connessi all’esercizio dell’attività agricola, apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea;

- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola;
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- interventi modificativi del regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale;
- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, ad eccezione di quelli prodotti dall'attività dell'azienda agricola insediata.

#### *e. Prescrizioni particolari*

1. Nelle aree agricole comprese all'interno del perimetro del PLIS Rio Vallone ed in quelle interessate dalla proposta di inserimento, è vietata la possibilità di realizzazione di nuove edificazioni destinate all'attività agricola. Tali aree concorreranno solamente alla definizione della capacità edificatoria, ai sensi della L.R. n° 12/2005.
2. Per le attività agricole esistenti alla data di adozione del piano, in aree comprese all'interno del perimetro del PLIS Rio Vallone, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento, laddove necessari alla conduzione del fondo e rispondenti ad esigenze imprenditoriali motivate da un dettagliato piano di sviluppo aziendale di cui all'art. 60 della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni e secondo quanto previsto dal Titolo III delle presenti norme.
3. Al fine di perseguire obiettivi di salvaguardia e qualificazione dei suoli agricoli, su tutte le aree, anche non contigue, computate ai fini edificatori, è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari.
4. Gli interventi edilizi in zona agricola tengono conto della tipologia edilizia, dei caratteri morfologici e materici degli insediamenti di appartenenza, nonché degli elementi tipici del paesaggio rurale lombardo.
5. Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 5, 6 e 7 dell'art. 59 della L.R. n° 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.
6. Gli indici di edificabilità individuati non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva, secondo quanto disposto dal comma 7 dell'art 59 della L.R. n° 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.
7. In mancanza del sistema fognario, tutti i nuovi interventi classificati ai sensi dell'art. 27, lett. c), d), e) ed f) della L.R. n° 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante sistema di fitodepurazione.
8. Le recinzioni dovranno essere realizzate solo con paletti in legno infissi nel terreno senza fondazione e traverse in legno. Per le aree pertinenziali di edifici esistenti la recinzione potrà essere con piantane in ferro e rete metallica.
9. L'area esterna dovrà essere adeguatamente sistemata, ed a tale scopo è obbligatoria la messa a dimora di fasce o filari di alberi di alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà. Le essenze dovranno essere scelte tra quelle proposte nell'Allegato D alle presenti norme.

### **Art. 35. (Ambiti per la mobilità e fasce di rispetto)**

#### *a. Definizione e principi*

1. Questo ambito comprende gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei veicoli in genere, e sono riservati a:
  - strade di grande e media importanza nazionali e provinciali e di collegamenti intercomunale;
  - strade urbane principali e per opere atte a collegare le zone ai pubblici servizi;
  - strade locali;

- rete dei percorsi ciclabili e pedonali;
  - marciapiedi e piazze.
2. Comprende anche le aree e le zone di rispetto o fasce di arretramento stradale ai sensi del D.Lgs. n° 285 del 30 aprile 1992 e del DPR n° 495 del 16 dicembre 1992 e successive modifiche ed integrazioni, sono destinate alla realizzazione di nuove strade di interesse comunale o sovracomunale, all'ampliamento e alla rettifica di quelle esistenti, alla realizzazione, all'ampliamento o alla modifica di attrezzature accessorie alla viabilità, quali corsie di servizio, marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopedonali, parcheggi pubblici e spazi di manovra.
  3. Nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a verde stradale risulta ammessa, ove non si venga a determinare pregiudizio per la sicurezza della circolazione e per l'incolumità pubblica e privata, la realizzazione delle seguenti infrastrutture:
    - impianti di soccorso e di assistenza stradale;
    - volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico;
    - pensiline per i pubblici servizi di trasporto;
    - impianti tecnologici a servizio della rete stradale;
    - percorsi ciclopedonali.
  4. Sono fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione; in particolare, per quanto riguarda gli accessi laterali e le diramazioni, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 22 del Codice della Strada e agli artt. 45 e 46 del relativo Regolamento di Attuazione, tenuto conto della classificazione funzionale della rete viaria, così come definita nel vigente Piano di Governo del Territorio. Per le intersezioni stradali dovranno essere osservate le norme funzionali e geometriche di cui al DM 19.04.2006.

#### b. Modalità di intervento

1. Gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo singolo e si attuano con progetti di opera pubblica che definiscono, oltre al progetto dell'infrastruttura, la sistemazione dello spazio pubblico circostante, le connessioni e gli elementi di continuità con le aree circostanti.

#### d. Destinazioni d'uso

1. Sono aree utilizzate per sedi viarie destinate alla circolazione dei mezzi pubblici e privati, spazi di sosta, spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tali spazi si intendono compresi anche gli spazi destinati a verde e le strutture di arredo urbano.
2. Comprendono marciapiedi, portici, gallerie, piazze, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria, parcheggi a raso ed in sottosuolo.
3. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non sono edificabili e le aree libere devono essere sistemate a verde, prevedendo la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica. Quando la fascia comprende parti di lotti edificabili individuate graficamente nelle tavole di piano, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto.

#### e. Prescrizioni particolari

1. Nelle tavole di Piano sono indicate le fasce di rispetto, le aree per la viabilità, le sedi viarie delle quali è previsto l'ampliamento o la nuova realizzazione, finalizzate alla ristrutturazione delle sedi o dei nodi stradali. La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenute nelle tavole di PGT ha valore prescrittivo ai fini della redazione dei relativi progetti preliminari, definitivi ed esecutivi.
2. I percorsi pedonali e ciclabili individuati indicano la rete principale; il percorso definitivo dovrà essere definito in sede di progettazione. I percorsi si realizzano in aree di

- proprietà pubblica, in aree asservite all'uso pubblico ed in aree con diritto di passaggio.
3. La linea di arretramento dell'edificazione indica il limite entro cui si escludono nuove edificazioni e ampliamenti verso strada, peggiorativi della situazione esistente. La sistemazione del suolo nelle aree comprese tra l'infrastruttura e la linea di arretramento deve prestare la massima attenzione alle norme di sicurezza stradale, ed è subordinata alle regole di ogni ambito.
  4. Per gli edifici di proprietà privata esistenti nelle aree di cui al comma 1. e relative fasce di rispetto/arretramento, regolarmente assentiti, sino all'approvazione del progetto di opera pubblica, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione, ed è comunque ammessa la realizzazione di recinzioni, giardini, orti e parcheggi. Sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area ricadente all'interno dell'ambito per la mobilità. Per tali interventi è ammessa la riedificazione in aree edificabili attigue. La demolizione e ricostruzione è consentita anche se il progetto non risulta conforme ai parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito normativo di ricostruzione; dovranno, in ogni caso, essere rispettate le distanze prescritte dal Codice Civile.
  5. In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per infrastrutture di mobilità, al di fuori degli ambiti di trasformazione, l'Amministrazione Comunale concede diritti edificatori compensativi pari a 0,06 mq/mq, nelle modalità e forme stabilite dal PGT .
  6. Nella costruzione di nuove strade e piazze nonché, ove consentito, nell'adeguamento di quelle esistenti si tiene conto delle seguenti indicazioni:
    - le piazze comprendono, di norma, gli spazi pedonali di rappresentanza, sosta, ricreazione, le carreggiate per la circolazione veicolare, gli spazi di parcheggio, i marciapiedi. Esse devono essere realizzate secondo un progetto unitario che conferisca eleganza, decoro e vivibilità alle zone pedonali tramite l'impiego di materiali e arredi di pregio, la presenza di fontane, monumenti e alberature ornamentali, la previsione di spazi ricreativi all'aperto connessi a chioschi e pubblici esercizi;
    - le zone pedonali, peraltro, devono garantire condizioni di sicurezza: opportunamente separate dalle carreggiate stradali, anche tramite accorgimenti che evitino un'impropria sosta veicolare, devono essere dotate di impianti di illuminazione, scolo delle acque, vigilanza e raccolta dei rifiuti;
    - le sedi stradali comprendono, di norma, le carreggiate per la circolazione veicolare, gli spazi di parcheggio, i marciapiedi e le piste ciclabili. Esse devono consentire il transito in sede separata delle persone e degli automezzi e devono assicurare, mediante opportuni accorgimenti progettuali, la sicurezza della percorrenza e dell'attraversamento pedonale, la sicurezza dei bambini, la fluidità del traffico, la regolarità della sosta veicolare. Devono essere costruite a regola d'arte e garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e, in genere, il doppio senso di marcia degli automezzi su carreggiata unica o su carreggiate indipendenti, avere larghezza minima come da vigente normativa in tema di costruzione delle strade;
    - i marciapiedi devono essere realizzati a lato delle carreggiate in modo da dare accesso agli ingressi pedonali degli edifici. Essi, di norma, devono essere separati da queste tramite aiuole piantumate con essenze autoctone indicate nell'Allegato D. La larghezza minima dei nuovi marciapiedi e, in genere, dei percorsi pedonali deve essere di metri 2,00, con allargamenti in corrispondenza di piazzole di sosta dotate di panchine, sedili e adeguata piantumazioni. Tramite opportuni accorgimenti progettuali deve essere impedita la sosta veicolare sui marciapiedi;
    - ove previste nella programmazione comunale di settore, le piste ciclabili devono avere sede riservata, realizzate a regole d'arte con pavimentazione adatta al traffico

specifico e avere larghezza minima di metri 1,80, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm. 25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

7. In ambiti interessati da tracciati di infrastrutture di interesse sovracomunale, verificati e dimostrati i livelli di traffico e di inquinamento, i privati proprietari potranno proporre all'Amministrazione Comunale e agli enti competenti, misure e interventi di abbattimento e/o di riduzione dei livelli di inquinamento atmosferico, sonoro e visivo, utilizzando materiali adeguati allo scopo. La proposta, previo parere degli enti competenti, dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

### ***Art. 36. (Impianti e attrezzature per la mobilità)***

#### ***a. Definizione e principi***

1. A questo ambito appartengono le zone occupate da impianti di distribuzione del carburante, o di fonti energetiche alternative, per autotrazione e lavaggio di veicoli, da fabbricati ed attività a questi annessi, con esclusione di qualunque altra destinazione d'uso.

#### ***b. Modalità di intervento***

1. Gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo singolo.
2. Sono consentiti tutti gli interventi necessari a mantenere in efficienza gli impianti ed i fabbricati esistenti.

#### ***c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi***

- If = 0,20 mq/mq;
- Rc = 20 per cento;
- H = 8,00 mt;
- De, Dc e Ds = vedi Allegato A – Capo II.

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

1. La destinazione d'uso principale è la distribuzione di carburanti (GF6.4).
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.1 e GF5.7; se compatibili con la vigente normativa di settore.
3. Sono escluse dall'ambito della distribuzione carburanti tutte le altre destinazioni.

## **Capo IV. Disposizioni relative al Parco Rio Vallone**

### ***Art. 37 – Disposizioni generali***

1. Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone comprende le strutture naturali, le aree agricole e le aree verdi periurbane costituenti il bacino del Rio Vallone e dei torrenti Pissanegra, Cava e Cavetta, riconosciute di interesse sovracomunale, ai sensi della legge regionale 30 novembre 1983, n° 86 con delibera della Giunta Regionale n° 5/21784 del 23 Aprile 1992 e con successiva deliberazione di G.P. della provincia di Milano n° 572/05 del 27/07/2005, di C.P. della provincia di Lecco n° 74 del 30/09/2005, di G.P. della provincia di Monza e Brianza n° 60 del 27/04/2011, di G.P. della provincia di Milano n° 54 del 28/02/2012, per il loro valore naturale, paesistico e storico-culturale.
2. La gestione del PLIS è affidata, ai sensi del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, al Consorzio del Parco del Rio Vallone.
3. Il riconoscimento dell'interesse sovracomunale è effettuato dalla provincia in conformità agli indirizzi del PRAP, valutata la compatibilità con il proprio piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e in coerenza con la rete ecologica regionale e

provinciale, su richiesta dei comuni territorialmente interessati. La deliberazione di riconoscimento determina i criteri di pianificazione e di gestione del PLIS e la rispondenza degli strumenti urbanistici alla tutela e alla gestione unitaria dell'area in esame, nonché la perimetrazione del PLIS.

4. I criteri per l'esercizio da parte delle province della delega di funzioni in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale in relazione alle procedure per la gestione, pianificazione e riconoscimento, sono determinate con deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2007 – n° 8/6148.

#### **Art. 38 – Finalità**

1. Il PLIS è finalizzato alla valorizzazione e alla salvaguardia delle risorse territoriali e ambientali, che necessitano di forme di gestione e tutela di tipo sovracomunale, ed è orientato al mantenimento e alla valorizzazione dei tipici caratteri delle aree rurali e dei loro valori naturali e seminaturali tradizionali.
2. Sono obiettivi del PLIS la conservazione e la valorizzazione sostenibile delle risorse naturali, la conservazione e il miglioramento del paesaggio agrario e naturale e la promozione di un uso sostenibile delle risorse naturali, come mezzo per la conservazione degli ecosistemi e degli habitat.
3. In considerazione della vocazione e dell'identità territoriale, nonché del ruolo ecologico, sociale ed economico che un'agricoltura attiva e sostenibile può svolgere nel contesto della valorizzazione del territorio e del paesaggio, la pianificazione del PLIS è orientata alla tutela e alla promozione dell'attività agricola e alla valorizzazione e salvaguardia delle risorse agricole locali e del territorio rurale.
4. Il perseguimento di tale finalità si fonda sulla promozione della multifunzionalità dell'attività agricola, in termini di:
  - produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
  - iniziative di difesa e di cura del suolo, del territorio, dell'ambiente e del paesaggio da parte degli imprenditori agricoli;
  - attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli.
5. Al fine di promuovere un processo di sviluppo territoriale basato sui principi della sostenibilità e della qualità ambientale, in cui il PLIS sia in grado di promuovere lo sviluppo sostenibile realizzato grazie a forme di collaborazione con le imprese agricole, dovranno essere promossi e incentivati programmi e iniziative a favore di interventi finalizzati:
  - al conseguimento di incentivi e produzioni agricole sostenibili e compatibili con la conservazione e la valorizzazione degli assetti paesistici;
  - alla conservazione e al ripristino di elementi naturali caratterizzanti il territorio e di elementi caratterizzanti il paesaggio agrario.

#### **Art. 39 – Coordinamento per il governo del territorio del PLIS**

1. La disciplina del governo del territorio delle aree ricomprese nel PLIS è dettata negli atti del Piano di Governo del Territorio dei comuni consorziati, in cui sono previsti:
  - la definizione dei criteri di intervento all'interno del PLIS al fine di garantire la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica e naturalistica;
  - la definizione dei criteri di compensazione, mitigazione, per eventuali interventi ammessi all'interno del parco;
  - l'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS.
2. Il Piano di Governo del Territorio, in particolare, disciplina:
  - i criteri per il mantenimento e/o recupero e la riqualificazione dell'assetto naturale e paesistico, nonché per la continuazione delle normali attività agricole;
  - gli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici



- del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici;
- i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove possibile, la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;
  - il divieto di realizzare nuovi insediamenti fatti salvi quelli destinati allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, in conformità agli articoli 59 e 60 della L.R. n° 12/2005;
  - gli interventi per la salvaguardia degli specchi e del corso d'acqua, con particolare riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento, alla conservazione ed al recupero delle sponde e della vegetazione acquatica;
  - i criteri per il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia, anche rurale, attraverso recuperi conservativi, restauri e ristrutturazione edilizia;
  - il divieto di transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
  - le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (rete dei sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici);
  - le aree e gli immobili da acquisire in proprietà pubblica;
  - le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati;
  - le modalità di trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo Forestale delle province;
  - le modalità di mantenimento e cura delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
  - le modalità di realizzazione delle recinzioni.
3. I Comuni consorziati in accordo con il PLIS, assicurano il coordinamento della disciplina del PGT con i contenuti degli strumenti di pianificazione e di gestione del PLIS.
  4. Il PLIS, mediante i propri organi tecnici e consultivi, assicura ai comuni consorziati idonea collaborazione tecnica per gli aspetti naturalistici e agronomici, anche mediante redazione di riferimenti metodologici e tecnici utili a programmare gli interventi e le misure da adottare nell'ambito del governo del territorio e dei processi di pianificazione comunale.
  5. Il PLIS al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile, promuove la conoscenza e la diffusione di buone pratiche intese quali azioni, esportabili in altre realtà, che possano permettere ai comuni consorziati di muoversi verso forme di gestione sostenibile a livello locale.

**Art. 40 – Collaborazione per la gestione del territorio del PLIS**

1. Al fine di conseguire gli obiettivi di cui al governo sostenibile del territorio del PLIS, il Parco mediante i propri organi tecnici e consultivi, assicura ai comuni consorziati idonea collaborazione tecnica in ordine agli aspetti naturalistici e agronomici per la gestione del territorio.
2. A tal fine, ferme restando le modalità, le procedure e i termini temporali previsti dall'ordinamento vigente per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, il PLIS esprime un parere obbligatorio non vincolante in merito agli aspetti ambientali ed agronomici connessi alle istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire per interventi di

trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ricompreso nel PLIS.

3. Le valutazioni del PLIS riguarderanno, in particolare, criteri di qualificazione dei seguenti obiettivi primari di intervento:
  - tutela della biodiversità
  - tutela o ripristino degli ecosistemi
  - riduzione del consumo di risorse naturali e promozione dell'uso di risorse rinnovabili
  - introduzione o miglioramento dei sistemi di gestione ambientale
  - riduzione degli impatti ambientali delle attività antropiche e delle pressioni sull'ambiente
  - conservazione della morfologia e delle proprietà dei terreni.
4. Nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi vigenti in materia, il Consorzio del PLIS e i Comuni stabiliscono mediante apposita intesa, le modalità operative per lo svolgimento degli adempimenti connessi ai contenuti del presente articolo.

#### ***Art. 41 – Misure di mitigazione e compensazione***

1. Il principio su cui si fonda un rapporto sostenibile e duraturo con i beni naturali è la necessità che, oltre a strategie di prevenzione e di cura, siano sempre presenti anche misure di mitigazione e compensazione. Sotto tale profilo i progetti inerenti le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, dovranno prevedere indicazioni relative al corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi, secondo una logica di progettazione integrata, considerando in modo preminente le componenti ecologiche e paesaggistiche del contesto di riferimento. I progetti supportati da idonee indagini conoscitive in merito alle componenti ambientali e paesaggistiche dovranno definire, in relazione alle caratteristiche del contesto, le migliori localizzazioni delle opere previste, gli interventi di mitigazione e compensazione necessari per minimizzare le criticità indotte dall'intervento.
2. In ragione dell'orientamento di tutela e riqualificazione del territorio, le misure di mitigazione e compensazione per gli interventi di trasformazione ammessi all'interno del PLIS e nelle aree di proposta di ampliamento del PLIS, devono 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, la tutela di aree a vocazione agricola, la conservazione della biodiversità, la concretizzazione di corridoi ecologici e la valorizzazione del paesaggio rurale tradizionale.
3. Le opere di mitigazione e compensazione e da realizzare dovranno essere previste nella prospettiva della 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.
4. Le misure di mitigazione sono intese a ridurre al minimo l'impatto negativo di un'opera e possono comprendere interventi di schermatura vegetale con essenze autoctone, interventi sulle formazioni vegetali esistenti, interventi per la realizzazione di nuove formazioni vegetali, interventi puntuali per il superamento di barriere, interventi per il miglioramento del regime delle acque e della qualità delle acque superficiali e sotterranee, interventi di riqualificazione paesaggistica.
5. Le misure di compensazione si fondano sul principio che ogni intervento all'interno del PLIS e nelle aree di proposta di ampliamento del PLIS, deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale 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, da realizzare a cura e spese degli aventi titolo, degli interventi, 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 e filari alberati e macchie boscate, rimboschimenti, realizzazione di aree umide e, in generale, alla realizzazione di nuove unità ecosistemiche in grado di svolgere funzioni di filtro ambientale, di incrementare la connettività ecologica, di incrementare la capacità di auto-depurazione delle acque, di miglioramento del regime idraulico.
7. Le opere di compensazione sono da realizzare, di norma, all'interno o ai margini dell'area di intervento; in alternativa i comuni, di concerto con il PLIS, possono indicare siti esterni all'area di intervento da scegliersi in relazione ai programmi e progetti di riqualificazione ambientale.
  8. Gli interventi di trasformazione obbligati all'adozione di misure di compensazione riguardano:
    - a) la costruzione di nuovi edifici residenziali realizzati in funzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
    - b) 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.
  9. Sono esclusi dall'obbligo di compensazione gli interventi di ampliamento delle strutture agricole esistenti finalizzati ad adeguamenti produttivi agricoli e che l'attuale situazione degli immobili, per dimensione e tipologia, non consente.
  10. La superficie minima da destinare ad interventi compensativi deve essere pari a:
    - 100% della slp nel caso di edificazione di interventi di cui alla lettera a) del comma precedente;
    - 50% della slp nel caso di edificazione di interventi di cui alla lettera b) del precedente comma.
  11. Gli interessati possono chiedere al Comune che sia quest'ultimo ad eseguire gli interventi compensativi al posto del richiedente, versando le quote corrispondenti all'esecuzione degli interventi compensativi. Il Comune decide, di concerto con il PLIS, se accettare in alternativa totale o parziale della realizzazione degli interventi compensativi, che all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio, i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata al "costo di compensazione" maggiorata del 20%, quale rimborso spese per la progettazione, la direzione lavori, il collaudo e le procedure di gara svolte dalla Pubblica Amministrazione.
  12. Il Comune versa le somme ricevute in un apposito capitolo di spesa e le vincola alla realizzazione degli interventi compensativi programmati entro tre anni dall'accertamento dell'entrata finanziaria.
  13. La somma commisurata al costo di compensazione è determinata in ragione della superficie da destinare ad interventi compensativi e in funzione del valore del suolo e del soprassuolo, secondo i criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali.

**Art. 42 – Disposizioni generali di fruizione delle aree del PLIS**

1. Nel rispetto delle aree pubbliche e private, i percorsi autorizzati, le attrezzature pubbliche ed il verde pubblico, sono fruibili per il tempo libero, ai fini di attività scientifiche e di studio per lo svolgimento di attività fisico-motorie e sociali.
2. I Comuni consorziati, in accordo con il PLIS, possono disporre la chiusura temporanea di aree pubbliche e di percorsi di uso pubblico, per la manutenzione o per motivi di sicurezza. Possono altresì limitare temporaneamente l'accesso in aree specifiche, per tutelare aspetti particolari paesaggistici o ambientali.
3. L'uso del territorio a fini ludici o ricreativi, in particolare, è ammesso con carattere di occasionalità a condizione che non comporti modifiche alla morfologia dei luoghi, non comprometta le attività agroforestali, non provochi disturbo ai sistemi naturali e pericolo

- per la pubblica incolumità. Non sono consentite attività rumorose, che per la loro intensità o durata, disturbino la quiete dei luoghi, fatte salve eventuali deroghe specificatamente rilasciate in caso di manifestazioni autorizzate, sono vietati in particolare l'uso degli strumenti musicali e riproduttori amplificati, generatori di corrente non silenziati, ecc.....
4. L'eventuale posizionamento di manufatti precari che non vengano rimossi quotidianamente è soggetto ad autorizzazione da parte dei comuni consorziati e del Consorzio del PLIS.
  5. Sono vietati tutti i giochi e le attività potenzialmente pericolose per i frequentatori in relazione alle specifiche funzioni dell'area e quelli che possano causare rischio per la pubblica incolumità o pericolo di danno alle pubbliche e private proprietà; sono vietati l'utilizzo del territorio per attività ludiche di guerra simulata, il tiro al piattello e ogni altro mezzo di tiro pericoloso per la pubblica incolumità.
  6. Non sono ammesse nel PLIS attività di autocross, di motocross e l'effettuazione di competizioni fuoristrada.
  7. Il campeggio libero ed il campeggio temporaneo, laddove ammessi dall'ordinamento vigente in materia, sono soggetti a denuncia ai comuni consorziati e al consorzio del PLIS.
  8. L'organizzazione di manifestazioni sportive, folkloristiche, ricreative e culturali nel territorio del Parco è soggetta ad autorizzazione da parte dei comuni consorziati e del consorzio del PLIS.

**Art. 43. (Prescrizioni transitorie)**

1. In assenza del Piano Particolareggiato sono vietati:
  - interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti;
  - tutte le alterazioni e mutazioni morfologiche del suolo, ad esclusione dell'attività di mantenimento delle colture agricole;
  - spostamenti di terra e/o livellamenti che non siano di miglioramento dell'assetto idrogeologico preesistente;
  - la rimozione permanente delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
  - la trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo forestale delle province e della L.R. 27/2004;
  - costruire recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona, fatto salvo quanto specificato al comma 5 del presente articolo;
  - effettuare depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.
3. In assenza del Piano Particolareggiato è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione non pertinente la conduzione dei fondi agricoli.
4. In assenza del Piano Particolareggiato le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli dovrà in ogni caso rispettare i seguenti criteri:
  - priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale. Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.
  - per tutte le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli, residenziali o produttive, è richiesta la disponibilità, in base al fascicolo aziendale del SIARL, di un lotto minimo di intervento, inteso come superficie accorpata del sedime su cui sorgeranno gli edifici. Valgono i seguenti casi:

- coltivazioni estensive: 8.000 m<sup>2</sup>
  - coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 4000 m<sup>2</sup>,
  - allevamenti zootecnici: 4.000 m<sup>2</sup>.
  - superficie minima aziendale (definita in base al fascicolo SIARL):
    - coltivazioni estensive: 10 ha
    - coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 3 ha
    - allevamenti zootecnici: 1 ha.
  - gli allevamenti sono ammessi nel limite di 30 q.li di peso vivo per ettaro.
  - allevamento di cavalli nell'ambito di aziende agricole. E' fatto obbligo l'utilizzo di scuderie a rastrelliera e non a box chiuso.
  - sostenibilità economica. Ogni progetto edilizio deve essere subordinato alla necessità aziendale e alla sua sostenibilità economica, dimostrata attraverso idonea documentazione tecnica, a firma di tecnico del settore, relativa al ciclo produttivo, canale di commercializzazione, alla tipologia e al dimensionamento dei fabbricati, allo smaltimento delle deiezioni animali.
  - mitigazione ambientale. E' fatto obbligo di messa a dimora di siepi campestri e/o filari arborei di specie autoctona, come indicato nell'Allegato D, con funzione di mascheratura e alle indicazioni sulla forma e sui materiali, riportate nel comma successivo.
4. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali, gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzioni di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive per gli interventi in tutti gli ambiti agricoli, si prescrive:

#### Edifici per infrastrutture

Possono essere di tipo "in opera" o "prefabbricato", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali:

- coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone e delle gamme della terracotta
- pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.

#### Edifici residenziali e ad essi assimilabili

- facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale
- rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista e in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non essere per parti limitate o decorazioni complementari
- serramenti: devono essere in legno o metallo verniciato
- serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato
- coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti al contesto edilizio. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale
- canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata.

#### Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi:

- recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia

di allevamento e di caccia e pesca;

- recinzioni delle costruzioni agricole: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza e comunque in proporzione non superiore a m<sup>2</sup> 10 di superficie recintata per ogni m<sup>2</sup> di superficie coperta di edifici.

Nei casi consentiti, le recinzioni dovranno avere altezza non superiore a m 1,50 ed essere di tipo aperto senza zoccolo. Esse dovranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, metallo verniciato colore verde o altro colore adatto all'ambiente), con esclusione di recinzioni in muratura o in calcestruzzo (prefabbricato o no). Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di m 6,00, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

## **Capo V. Norme di valenza paesistica**

### ***Art. 44. (Principi di carattere generale)***

1. La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati dal PGT costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati, sono disciplinate in base a principi di valorizzazione e riqualificazione.
2. La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.
3. La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.
4. La carta della sensibilità paesaggistica, la carta degli elementi del paesaggio e della rete ecologica e la carta della rete ecologica comunale individuano gli ambiti e gli elementi oggetto delle norme di cui ai successivi articoli.
5. Le norme di cui al presente capo si applicano altresì agli elementi presenti sul territorio comunale e non specificatamente individuati qualora rientranti nelle relative definizioni.

### ***Art. 45. (Obiettivi e finalità del PGT)***

1. Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono le seguenti:
  - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
  - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale e ricreativa;
  - lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
  - il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
  - il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi

- impropri del suolo).
2. I suddetti obiettivi sono integrati e completati da quanto previsto all'art. 1 delle norme del vigente PTCP e dal "Documento degli obiettivi" del vigente PTCP.

#### **Art. 46 – Rete ecologica**

1. La pianificazione riconosce il valore strategico della rete ecologica regionale e provinciale, quale sistema integrato di boschi, alberate e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione del paesaggio. A tale fine, ai sensi della DGR 26 novembre 2008, n° 8/8515, sono recepite le indicazioni di livello regionale e di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale.
2. Gli elementi primari della rete ecologica regionale, sono ricompresi nei siti di Natura 2000, la definizione di un assetto ecosistemico complessivo e le regole per il mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici, sono dettate dagli strumenti di gestione dei SIC.
3. Negli elementi secondari della rete ecologica regionale e negli elementi della rete provinciale, ferme restando le tutele previste dagli strumenti di scala vasta, non possono essere realizzate nuove edificazioni e opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo.
4. In relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesistico e ambientale rivestito da questi ambiti, pur potendo concorrere alla possibilità di computo ai fini edificatori previsti dall'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, non sono ammesse di norma nuove edificazioni 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. Qualora esigenze aziendali, debitamente documentate da apposito Piano aziendale, non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente o in aree esterne alla RER e alla REP, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, condizionatamente all'adozione delle misure di compensazione di cui all'art. 38 delle presenti norme in misura doppia e garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità del corridoio stesso, assicurando una larghezza dello spazio in edificato idonea alla continuità territoriale secondo i criteri contenuti nella D.g.r. 26 novembre 2008, n° 8/8515.
5. Il piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato del settore, contiene in particolare:
  - la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola, numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
  - la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistano edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.

#### **Art. 47 – Viabilità di interesse paesaggistico**

1. La pianificazione identifica la viabilità di interesse paesaggistico e ne tutela la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni svolte dalle diverse strade e delle caratteristiche del territorio attraversato.
2. Ai fini della tutela, nella Tavola Dp04.4, sono definite fasce di rispetto la cui estensione è determinata in ragione della rilevanza panoramica della strada, della ampiezza della prospettiva visibile e dei caratteri paesaggistici del contesto attraversato. La fascia di

- rispetto ha un'estensione, determinata dal limite della carreggiata al limite della porzione di territorio laterale visibile, di misura massima pari a 50 metri per le strade che interessano territori ad alta visibilità, 25 metri per le strade che interessano territori a media visibilità e 10 metri per le strade che interessano territori a bassa visibilità.
3. Nelle fasce di rispetto delle strade di interesse paesaggistico sono vietati interventi di nuova costruzione ed è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari. E' ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria interrate.
  4. 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.
  5. In tutto il territorio comunale dovranno essere mantenute, conservate e salvaguardate le strade vicinali, strade rurali e i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificate nelle tavole del PGT. Tali tracciati non potranno essere modificati nell'uso e dovranno essere prioritariamente mantenuti nella pavimentazione priva di manto bituminoso e precluse al traffico motorizzato, fatta eccezione per i mezzi agricoli e di servizio.

**Art. 48. (Elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica)**

1. Gli elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica presenti all'interno del territorio comunale costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo e del tessuto edificato. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi.
2. La Tavola Dp04.4 – Elementi del paesaggio e della rete ecologica e la Tavola Pr04.4 – Rete Ecologica Comunale, individuano la presenza dei seguenti elementi di valenza ambientale e paesaggistica sul territorio comunale:
  - Sistemi ed elementi di prevalente valore naturale:
    - sistema delle acque superficiali;
    - elementi geomorfologici;
    - boschi e fasce boscate;
  - Sistemi ed elementi di prevalente valore storico-culturale e simbolico-sociale:
    - beni storico architettonici, aggregati storici;
    - architettura civile residenziale;
    - parchi e giardini storici;
    - architetture religiose;
    - beni archeologici;
    - paesaggio agrario, architettura e manufatti della produzione agricola;
    - filari e siepi;
    - viabilità di interesse storico, viabilità di interesse paesaggistico;
    - ambiti di riorganizzazione della relazione fra paesaggio agrario e urbanizzato.
3. Per tali elementi valgono gli obiettivi, gli indirizzi e le previsioni prescrittive e prevalenti contenuti nel Capo I – Sistema rurale-paesaggistico-ambientale del Titolo II – Sistemi territoriali delle Norme del Piano del vigente PTCP.
4. Per le componenti vegetali incluse negli elementi costitutivi del paesaggio, è prevista la conservazione nel rispetto delle norme contenute in piani e programmi di livello sovra comunale.



5. Nelle aree a rischio archeologico individuate dalle tavole del PGT, in caso di esecuzione di scavi, dovrà essere inviata segnalazione preventiva alla Soprintendenza Archeologia della Lombardia.
6. Al fine di salvaguardare e promuovere il valore simbolico attribuito dalla comunità locale alla Chiesa di Santa Maria in Campo, è individuata una fascia di in edificabilità assoluta avente un raggio di 100 metri, a partire dal perimetro dell'edificio esistente.
7. Per gli ambiti di azione paesaggistica e per gli ambiti di interesse provinciale individuati sul territorio comunale, dovrà essere applicata la disciplina normativa prevista dal vigente PTCP della Provincia di Monza e Brianza.

**Art. 49. (Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi)**

1. L'intero territorio comunale è classificato nella Tavola Dp.04.2 in base alla sensibilità paesistica dei luoghi. Le categorie individuate sono:

2 = sensibilità paesistica bassa	Insedimenti produttivi, artigianali e commerciali
3 = sensibilità paesistica media	Insedimenti residenziali – Aree bonificate ex-discarda
4 = sensibilità paesistica alta	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua – Aree agricole – Beni di interesse storico-artistico – Nuclei storici – Edifici di interesse storico-testimoniale
5 = sensibilità paesistica molto alta	PLIS Rio Vallone – Aree boscate – Oasi naturalistica “Le Foppe”

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045 e alla DGR 22 dicembre 2011, n° 9/2727.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare nella relazione ambientale un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto, di cui all'art. 38 delle norme del Piano Territoriale Regionale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) sono esclusi nuovi edifici che per ubicazione possono compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i con visuali e, in generale, le qualità paesistiche dei luoghi e ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti.
5. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media (classe 3), o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico, vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30 delle norme del Piano Territoriale Regionale, ai sensi della DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045 e della DGR 22 dicembre 2011, n° 9/2727.

**Art. 50. (Verifica dell'incidenza dei progetti)**

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'articolo precedente, qualunque progetto ricadente in zona con sensibilità superiore a 3 sarà assoggettato a verifica d'incidenza paesistica.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia, sono quelli contenuti nella DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045 e nella DGR 22 dicembre 2011, n° 9/2727.

**Capo VI. Norme sulle attività commerciali**

**Art. 51. (Ambito di applicazione e definizioni)**

1. Le norme del presente capo hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale, costituiscono recepimento della normativa nazionale e regionale in materia di commercio e contengono le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.
2. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. n° 114/98. Per Superficie di Vendita (SdV) di un esercizio commerciale si intende la porzione di superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita. In tali superfici è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purchè si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.
3. Non sono comunque da considerarsi come superficie di vendita:
  - a. i servizi igienici, sia per il pubblico, sia per il personale;
  - b. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
  - c. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari, non sia consentito la permanenza di persone;
  - d. l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra);
  - e. gli spazi antistanti i mobili cassa.
4. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita e alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
5. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie di auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98 per l'intera superficie di vendita.
6. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
  - alimentare
  - non alimentare.
7. Il riferimento alle diverse tipologie distributive è quello riportato nell'Allegato B alle presenti norme.
8. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
9. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed equiparate, sono assoggettate alle norme generali.
10. In caso di contrasto, le norme di questo capo, in quanto normativa speciale, saranno prevalenti su quelle di carattere generale.

**Art. 52. (Correlazione dei procedimenti)**

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio; in tal caso l'autorizzazione commerciale ed il titolo abilitativo sono contenuti in un unico atto.
2. Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. di cui alla normativa vigente, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n° 114/98, va allegata la relazione tecnica asseverata.
3. Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. di cui alla normativa vigente, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata relazione tecnica asseverata. Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n° 114/98, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
4. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n° 42/04 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. n° 12/05 e ai successivi criteri regionali. L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n° 42/2004.
5. Qualora l'intervento interessi aree non specificamente vincolate ai sensi del D.Lgs. n° 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.
6. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domanda di cui all'art. 8 del D.Lgs. n° 114/98.

**Art. 53. (Insediamento attività commerciali)**

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti previsti per i singoli ambiti.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato, ove le norme dei singoli ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
3. Nelle aree ove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare medie strutture di vendita di prossimità, con tipologia alimentare e non alimentare: l'elaborato Pr.04.1. individua puntualmente le nuove previsioni di medie strutture di vendita di prossimità, specificandone anche la tipologia merceologica.
4. Fatto salvo le attività attualmente presenti sul territorio comunale e regolarmente autorizzate, non è consentito l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.
5. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
6. L'insediamento e l'ampliamento di strutture commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti territoriali e della dotazione delle aree standard nella misura prevista all'art. 56 delle presenti norme.
7. L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato è assoggettato alla formazione di piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla

realizzazione di soluzioni viabilistiche che minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

8. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del vigente Piano di Governo del Territorio vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nell'Allegato B delle presenti norme, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista dall'art. 56 delle presenti norme.

**Art. 54. (Mutamenti di destinazione d'uso)**

1. Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, o da una tipologia all'altra, è possibile in tutti i casi in cui la relativa tipologia è indicata come ammissibile.
2. Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purchè non interessino più del 30% della superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare e non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare, né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.
3. I mutamenti di destinazione d'uso con opere, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, non mutano la qualificazione dell'intervento.
4. I mutamenti di destinazioni d'uso senza opere edilizie possono essere effettuati, semprechè la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune.
5. Qualora l'unità immobiliare o la sua parte interessata dal mutamento di destinazione d'uso non superi la superficie lorda di pavimento di 150 mq, la comunicazione preventiva di cui al comma 4 non è richiesta, fermo restando l'obbligo del rispetto delle destinazioni ammissibili in base alle presenti norme.
6. I mutamenti di destinazione d'uso per unità immobiliari superiori a 150 mq di superficie lorda di pavimento, ancorché senza opere edilizie, con previsione di destinazione commerciale comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici pari al 125% della superficie lorda di pavimento oggetto del mutamento, secondo quanto previsto dall'art. 56.
7. Il reperimento della dotazione aggiuntiva avviene nelle seguenti forme:
  - cessione senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale di aree destinate dal Piano dei Servizi alla realizzazione di attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale;
  - cessione nelle medesime forme all'Amministrazione Comunale di altre aree idonee all'insediamento di servizi pubblici;
  - mediante convenzioni sottoscritte da parte dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti attuatori degli interventi, e trascritte a spese dei soggetti privati sottoscrittori;
  - asservimento ad uso pubblico di spazi e parcheggi privati mediante atti unilaterali sottoscritti dai soggetti attuatori degli interventi, approvati dall'Amministrazione Comunale e trascritti a favore della stessa, a cura e spese dei soggetti sottoscrittori;
  - corresponsione all'Amministrazione Comunale di un importo pari al valore delle aree da acquisire per la realizzazione dei necessari servizi di uso e interesse pubblico o di interesse generale. Il valore è accertato mediante apposite stime da allegare agli atti del mutamento di destinazione d'uso.

**Art. 55. (Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica e ambientale)**

1. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico-culturale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.
2. In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore a 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
3. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita di rilevanza locale, consentite dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
4. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradale; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica ed ambientale. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature, con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.
5. In ogni caso, in materia di compatibilità viabilistica, paesistica ed ambientale, dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nelle normative regionali.

***Art. 56. ( Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico)***

1. Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi dell' art. 51, sono prescritte le seguenti dotazioni di aree di interesse pubblico:
  - Medie strutture di vendita di prossimità: lo standard minimo è pari al 125% della Slp, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
  - Medie strutture di vendita di rilevanza locale: lo standard minimo è pari al 150% della Slp, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.
2. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
3. In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 50% dello standard totale.
4. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel comune e nei comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.
5. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

## **Capo VII Norme relative alle aree per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni, telefonia mobile e radiotelevisione**

### ***Art. 57. (Infrastrutture tecnologiche)***

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti di ogni genere, infissi stabilmente nel terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti tecnologici e di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all'art. 37 delle norme del Piano Territoriale Regionale.
3. La realizzazione delle infrastrutture tecnologiche e per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Non sono ammesse nuove linee aeree ad alta tensione, ma esclusivamente linee interrate.

### ***Art. 58. (Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni))***

1. Ai sensi della normativa vigente, l'installazione di impianti ripetitori per telecomunicazioni è consentito nei seguenti ambiti territoriali:
  - ambiti del tessuto urbano consolidato, città delle attività economiche, ambito delle attività produttive consolidate (DP);
  - città consolidata, ambito di completamento del tessuto urbano a prevalente presenza di attività economiche (ACE);
  - ambiti della mobilità;
  - aree per attrezzature tecnologiche.
2. L'installazione di questi impianti dovrà avvenire prioritariamente nelle aree comunali all'uopo individuate e, negli ambiti territoriali individuati, dovrà comunque collocarsi ad una distanza minima di 100 mt dagli ambiti del tessuto urbano consolidato prevalente destinazione residenziale, da ambiti di completamento e di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (ACR) e da ambiti con la presenza di servizi ed attività pubbliche e private di cui alle norme del Piano dei Servizi.

### ***Art. 59. (Installazione degli impianti)***

1. L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesistico-ambientale, salvaguardando i caratteri del tessuto urbano esistente; gli impianti possono essere collocati su edifici esistenti nel rispetto dei valori e dei caratteri esistenti.
2. In caso di antenne su traliccio singolo, si richiede l'obbligo di parere estetico- ambientale da parte della competente commissione comunale con elaborati appositi, riportanti la vista d'insieme ed altri elementi tali da valutarne l'inserimento nel contesto circostante.
3. Sotto il profilo esecutivo, in mancanza di disposizioni per la sicurezza, si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.
4. Alla pratica edilizia relativa all'istanza del progetto di installazione degli impianti devono essere allegati gli elaborati previsti alla Legge Regionale n° 11/2001 con dichiarazione dei dati tecnici dell'impianto (incluso l'altezza del centro di installazione delle antenne riferita al piano stradale più prossimo e la potenza totale ai connettori di antenna), nonché l'individuazione sull'estratto aerofotogrammetrico dell'altezza degli edifici nelle adiacenze del sito dell'installazione in progetto, al fine di verificare il rispetto della quota minima del centro del sistema radiante e l'inserimento nel contesto

urbano.

5. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si rimanda alle disposizioni contenute nella Legge Regionale n° 11/2001, relativi allegati, modifiche ed integrazioni.

**Art. 60. ( Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa)**

1. Ai sensi dell'art. 98 della L.R. n° 12/2005, gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa, limitatamente ai piani terra, sono i seguenti:
  - città consolidata, insediamenti pluripiano con edifici in linea a media densità (R. Md.);
  - città delle attività economiche, ambito delle attività terziarie (DT), commerciali (DC), ricettive (DR) e espositive (DE);
  - ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale (ACR) e a prevalente presenza di attività economiche (ACE).
2. L'attività di centro di telefonia in sede fissa è equiparata all'attività paracommerciale, inserite nel gruppo funzionale GF5.9 e, come tale, è regolamentata.
3. Gli interventi volti alla realizzazione di centri di telefonia in sede fissa, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto macchina per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.

## TITOLO IV – PIANO DEI SERVIZI

### Capo I. Attuazione del Piano dei Servizi

#### **Art. 61. (Dotazione minima delle aree di interesse pubblico o generale)**

1. A seguito di interventi urbanistici attuati da piani urbanistici esecutivi e, dove prescritto, titoli abilitativi convenzionati, è richiesto ai soggetti attuatori il reperimento della dotazione minima di attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale necessarie a soddisfare il fabbisogno di servizi generato dai nuovi insediamenti previsti.
2. La dotazione minima è definita mediante appositi studi del fabbisogno di servizi, secondo i seguenti parametri:
  - a. 30 mq per abitante per la destinazione residenziale, calcolati sulla base del parametro 150 mc/abitante;
  - b. 20 mq ogni 100 metri quadrati di superficie utile di pavimento per attività produttive;
  - c. 100 per cento della superficie utile di pavimento per attività terziarie e ricettive;
  - d. 100 per cento della superficie lorda di pavimento per attività commerciali non configurabili come media o grande struttura di vendita, pubblici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità, attività paracommerciali;
  - e. 100 per cento della superficie utile di pavimento, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico, per servizi privati soggetti a pubblica frequentazione;
  - f. per le attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale, l'Amministrazione Comunale può richiedere il reperimento di una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico adeguata alle esigenze di sosta veicolare connesse al funzionamento delle attrezzature.
3. La dotazione minima di attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale è verificata tenendo conto della superficie utile di pavimento effettiva delle attrezzature e della superficie della loro area pertinenziale.
4. Gli strumenti attuativi delle previsioni di piano dovranno prevedere:
  - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria;
  - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme;
  - la monetizzazione, dove consentita, secondo quanto previsto dall'articolo successivo.

#### **Art. 62. (Monetizzazione delle aree di interesse pubblico)**

1. Nelle aree interessate da interventi di pianificazione attuativa, da programmi integrati di intervento o da permessi di costruire convenzionati, ove l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere, in alternativa alla cessione all'interno del perimetro di intervento, la cessione di aree esterne previste dal PGT e/o di interesse dell'Amministrazione Comunale in quantità pari a 1,5 volte la dotazione minima prevista, oppure la corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.
2. L'Amministrazione Comunale determinerà con apposito atto deliberativo l'importo unitario delle monetizzazioni delle aree di utilizzo pubblico non cedute, sulla base dei riferimenti della normativa regionale, dei criteri di cui al comma precedente, ed in relazione alla destinazione funzionale delle aree interessate.
3. In ogni caso, la monetizzazione delle aree non cedute è sempre parziale e dovrà comunque



essere raggiunta una dotazione di aree di interesse pubblico, così come individuate dal Piano dei Servizi, non inferiore a:

- 20 mq per ogni abitante insediato per la residenza;
- 80% della superficie utile di pavimento per le attività terziarie e ricettive;
- 80% della superficie lorda di pavimento per le attività commerciali, non configurabili come media o grande struttura di vendita, per i servizi privati soggetti a pubblica frequentazione;
- 10% della superficie utile di pavimento per le attività produttive.

**Art. 63. (Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi)**

1. Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola del Piano dei Servizi di cui all'art. 3 e vincolate ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n°12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.
2. L'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale potrà avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a compensazione, da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi.
3. Le finalità pubbliche del piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui all'articolo successivo.
4. Nell'elaborato Ps.04.1 di cui all'art. 3, mediante apposita simbologia, sono individuate le aree che al momento dell'adozione del Piano di Governo del Territorio sono di proprietà pubblica e quelle private per le quali si prevede di conseguire l'uso pubblico nei termini di legge e secondo la programmazione del Piano dei Servizi.

**Art. 64. (Strumenti attuativi)**

1. Fatto salvo quanto previsto al secondo e terzo comma del presente articolo, il Piano dei Servizi si attua mediante titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia urbanistica e di lavori pubblici, secondo i casi e con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
2. L'efficacia del titolo abilitativo relativo alla realizzazione di attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale, è subordinata alla stipula e trascrizione della convenzione, alla trascrizione dell'atto di asservimento, ovvero alla presentazione dell'atto di accreditamento previsto per le attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale.
3. Anche in casi diversi da quelli indicati al comma precedente, l'Amministrazione Comunale, ricorrendone i presupposti, può subordinare l'attuazione di interventi urbanistici ed edilizi alla preventiva approvazione di piani attuativi.

**Art. 65. (Partecipazione dei cittadini e collaborazione di soggetti privati nell'attuazione)**

1. Fatte salve le forme di pubblicità previste dalla legge per l'approvazione del programma triennale dei lavori pubblici, l'Amministrazione Comunale promuove la partecipazione di soggetti privati, enti e associazioni nei processi decisionali mirati alla realizzazione di attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale previste dal Piano dei Servizi.
2. La partecipazione viene svolta mediante azioni ed iniziative locali, ovvero mediante assemblee pubbliche, raccolta di contributi e osservazioni utili ad orientare il processo decisionale. Qualora la tipologia di attrezzature sia già definita dal Piano dei Servizi, la partecipazione riguarda esclusivamente i modi della loro realizzazione e gestione.
3. Le presenti norme individuano i casi in cui la realizzazione e gestione di attrezzature compete di diritto a soggetti privati e i casi in cui viene affidata agli stessi soggetti la realizzazione di attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale.

4. I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale od altro ente, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà comunale, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purchè non si tratti di aree agricole; tale diversa previsione non comporta variante al Piano dei Servizi.

**Art. 66. (Realizzazione delle previsioni per attrezzature e servizi)**

1. Ai sensi della normativa vigente, sono:
  - *opere di urbanizzazione primaria* le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, le reti idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione, gli impianti di pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato;
  - *opere di urbanizzazione secondaria* gli asili nido e scuole materne, le scuole dell'obbligo, le strutture e i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, i mercati di quartiere, i presidi per la sicurezza pubblica, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, le aree verdi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie, i cimiteri.
2. Non è dovuta la corresponsione all'Amministrazione Comunale del contributo di costruzione per interventi edilizi mirati alla realizzazione e all'adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, siano essi realizzati da soggetti pubblici o privati.
3. Nelle zone urbanistiche del Piano delle Regole soggette ad attuazione diretta, presupposto per edificare, è l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento edilizio o la previsione della loro realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale nel successivo triennio, ovvero, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, l'impegno dei soggetti interessati ad eseguire le medesime opere contemporaneamente all'intervento edilizio oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.
4. Ai sensi della normativa vigente, le convenzioni degli atti di programmazione negoziata, dei programmi integrati di intervento, dei piani attuativi e dei titoli abilitativi convenzionati prescritti dal PGT contengono l'impegno dei soggetti attuatori a realizzare o a finanziare in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dai suddetti piani, programmi e atti, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti e nel rispetto delle norme sull'esecuzione dei lavori pubblici.
5. In tal caso, le convenzioni stabiliscono le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico-economica e la prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti ai casi di inottemperanza. Le opere di urbanizzazione, collaudate a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori, se eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione, vengono acquisite in proprietà comunale.
6. Le convenzioni dettano, altresì, tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria coordinati con quelli di attuazione degli interventi privati previsti dai programmi, piani e atti, in modo che le costruzioni, ultimate e rese agibili, dispongano di tutte le opere di urbanizzazione primaria ad esse pertinenti e, nei termini legati all'insorgenza del fabbisogno, siano utilizzabili le opere di urbanizzazione secondaria.

**Art. 67. (Acquisizione delle aree e convenzionamento)**

1. Se i soggetti attuatori di piani o programmi attuativi non ne assumono l'esecuzione diretta, le attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale disciplinate dal presente capo, sono realizzate dall'Amministrazione Comunale e dagli altri enti istituzionalmente competenti in coerenza con la loro programmazione di settore, ovvero su iniziativa privata, alle condizioni e secondo le modalità sotto riportate.
2. Tutte le aree destinate dagli elaborati prescrittivi del Piano dei Servizi alla realizzazione

- delle attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale, possono essere espropriate dall'Amministrazione Comunale, da enti istituzionalmente competenti o da altri soggetti aventi titolo in forza di particolari disposizioni ovvero di delega conferita ai sensi della normativa vigente.
3. Prima dell'avvio o durante lo svolgimento del procedimento espropriativo, l'Amministrazione Comunale e i proprietari delle predette aree possono concordare la loro cessione senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale. In tal caso, in forza del principio di compensazione urbanistica formulato dagli artt. 12 e 13 delle presenti norme, ai proprietari cedenti sono attribuiti diritti edificatori quantificati in applicazione dell'indice fondiario di compensazione previsto dal Piano dei Servizi.
  4. L'atto di cessione delle aree, che attribuisce i diritti edificatori ai soggetti cedenti, è stipulato e trascritto a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
  5. I diritti edificatori acquisiti dai soggetti cedenti sono liberamente commercializzabili e assumono le destinazioni d'uso degli ambiti dove vengono impegnati.
  6. I proprietari delle aree per le quali non siano stati approvati, da parte delle pubbliche amministrazioni interessate, i progetti definitivi delle attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale disciplinate dal presente capo, possono richiedere all'Amministrazione Comunale di realizzarle direttamente nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi ad esse relativi e di gestirle in regime privato convenzionato a condizione che, nella vigente programmazione di settore, la realizzazione di quelle stesse attrezzature non sia stata espressamente riservata all'intervento pubblico.
  7. Lo stesso potere di iniziativa è concesso a soggetti diversi dai proprietari, da loro delegati o titolari di diritti reali o obbligazionari inerenti alle aree in questione.
  8. La richiesta, corredata da elaborati tecnici e dall'atto di cessione di cui al quarto comma, viene esaminata nei tempi procedurali stabiliti dall'Amministrazione Comunale. L'assenso eventualmente rilasciato impegna l'Amministrazione Comunale nell'istruttoria dell'istanza di rilascio del titolo abilitativo.
  9. L'efficacia del titolo abilitativo presentata da soggetti privati per la realizzazione delle attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale, è subordinata alla sottoscrizione di convenzioni da parte dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti interessati, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati sottoscrittori, che prevedano impegni e garanzie in ordine alla realizzazione e alla gestione delle predette attrezzature.
  10. Le convenzioni devono assicurare l'utilizzo pubblico e sociale delle attrezzature di uso e interesse pubblico secondo criteri di universalità, non discriminazione dell'utenza e di contenimento delle tariffe, considerate anche le esigenze di equilibrio economico-finanziario della gestione.
  11. In deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, possono presentare richiesta di titolo abilitativo per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione di chiese ed edifici religiosi, la Chiesa Cattolica e gli enti di altre confessioni religiose aventi i requisiti definiti dalla normativa vigente, limitatamente alle aree ad essi rispettivamente destinate dal Piano dei Servizi.
  12. L'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale sulle aree di proprietà comunale vincolate ai sensi del presente capo. A tal fine dispone la cessione di diritti reali riguardanti le aree stesse, mediante convenzioni di strumenti urbanistici attuativi o procedure previste dalla vigente legislazione di settore.

## **Capo II. Aree per servizi e infrastrutture**

### ***Art. 68. (Aree per attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse***

**generale)**

**a. Definizioni e principi**

1. Sono le aree destinate ad ospitare:
  - istituti scolastici pubblici o privati parificati;
  - servizi culturali, sociali e ricreativi; musei, biblioteche, centri culturali e per esposizioni, auditorium, cinematografi, centri di quartiere, sedi associative e circoli vari;
  - servizi assistenziali, alloggi protetti e destinazioni complementari;
  - servizi igienico-sanitari;
  - servizi amministrativi e per la sicurezza;
  - attrezzature religiose.
2. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano dei Servizi individuano con apposito colore, sigla e numero, le aree e gli immobili già destinati o da destinare ad attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale, distinte secondo quanto specificato dagli elaborati di piano.

**b. Modalità di intervento**

1. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti, con piano attuativo o accordi a seguito di procedura negoziata, nonché tutti gli strumenti e le procedure che prevedono l'eventuale coinvolgimento di altri soggetti.
2. Nel caso di servizi privati, sono realizzati e gestiti dagli enti istituzionalmente competenti, o di altri soggetti mediante convenzione, ed è prevista l'attuazione attraverso intervento edilizio diretto, piano attuativo, programma integrato di intervento o accordi a seguito di procedura negoziata.
3. Se le attrezzature sono riconosciute di uso e interesse pubblico o di interesse generale, per regolare la loro realizzazione e gestione viene richiesta una convenzione, come previsto dall'art. 67 delle presenti norme.

**c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

- $I_f = 1,80$  mq/mq;
- $I_{tc} = I_{fc} = 0,10$  mq/mq e  $0,15$  mq/mq per aree a destinazione pubblica con vincolo confermato, non comprese all'interno di ambiti soggetti a piani attuativi;
- $R_c = 40$  per cento;
- $R_p = 40$  per cento;
- $H = 12,50$  mt;
- $De, Dc$  e  $Ds$  = vedi Allegato A – Capo II;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

**d. Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso principale è quella dei servizi pubblici e privati di interesse generale (GF7.1) e servizi privati (GF6.1).
2. Le destinazioni d'uso principali delle aree e degli immobili vincolati ai sensi del presente articolo sono quelle indicate negli elaborati del Piano dei Servizi.
3. Fatte salve specifiche prescrizioni della normativa di settore, nelle predette aree e immobili sono ammesse, quali destinazioni d'uso complementari, uffici amministrativi, strutture ricreative e culturali di dopolavoro, una residenza di custodia di superficie utile di pavimento non superiore a 100 mq, attività di ristorazione e servizi in genere esclusivamente riservate al personale ed agli utenti delle attrezzature.
4. Si considerano escluse le seguenti destinazioni d'uso che non siano dichiarate complementari al comma 3: residenza, agricoltura, attività produttive, attività terziarie,

attività commerciali, attività non appartenenti al terziario.

5. Nelle aree ove l'identificazione delle attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale avviene solo mediante lettera, non seguita da numero identificativo, l'Amministrazione Comunale, in coerenza con la propria programmazione di settore può prevedere o autorizzare, senza la necessità di variare il Piano dei Servizi, la realizzazione di una qualsiasi delle attrezzature appartenenti alla lettera indicata nelle tavole di progetto.
6. Nelle stesse aree l'Amministrazione Comunale può prevedere o assentire, senza necessità di variare il Piano dei Servizi, la realizzazione di attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale diverse da quelle indicate nelle tavole di progetto, che siano previste dalla pianificazione territoriale sovraordinata, oppure siano ritenute necessarie in relazione alle esigenze della comunità locale o alle opportunità di sviluppo socio-economico del territorio comunale.

#### e. Prescrizioni particolari

1. Fatte salve le disposizioni della normativa di settore, nella realizzazione di nuove attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale nonché, ove consentito, nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno considerare le seguenti indicazioni:
  - le attrezzature comprendono un insieme di edifici, spazi aperti e pertinenze stabilmente destinati a funzioni di interesse pubblico o generale. Esse devono essere realizzate secondo un progetto unitario che garantisca la sicurezza, tenga conto delle esigenze dei bambini, promuova la qualità dell'ambiente, valorizzi le caratteristiche del luogo, conferisca decoro ai manufatti edilizi e agli arredi, privilegi negli spazi aperti piantumati l'utilizzo di essenze autoctone indicate nell'Allegato D e assicuri la presenza capillare degli impianti di servizio (illuminazione, climatizzazione, irrigazione, sorveglianza, raccolta rifiuti etc.);
  - negli spazi aperti delle attrezzature, salvo quelli di parcheggio, di servizio e dedicati ai mezzi di emergenza e soccorso, deve essere impedita, tramite opportuni accorgimenti progettuali, la circolazione degli autoveicoli;
  - le zone per il gioco dei bambini, ove previste, devono essere realizzate con particolare cura alla loro sicurezza. Opportunamente ombreggiate, devono essere collocate in posizione facilmente controllabile e dotate di attrezzature che consentano attività ludiche a carattere formativo;
  - l'ingresso principale alle attrezzature deve essere in corrispondenza di un ampio spazio pedonale, affacciato su piazze o strade carrabili e servito da piste ciclabili direttamente connesse alla rete cittadina;
  - le aree di pertinenza devono essere recintate.
2. Le aree destinate a parcheggio, da collocarsi nelle vicinanze dell'ingresso principale, dovranno essere almeno pari al 15% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.
3. Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area.

### **Art. 69. (Aree per verde e sport)**

#### a. Definizioni e principi

1. Sono le aree destinate ad ospitare:
  - parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali esercizi di vicinato e per la somministrazione di alimenti e bevande;
  - orti urbani;
  - attrezzature sportive e relative attrezzature di servizi compatibili e complementari quali esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali;
  - aree e spazi attrezzati per lo svolgimento di manifestazioni e spettacoli temporanei.

2. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano dei Servizi individuano con apposito colore, sigla e numero, le aree già destinate o da destinare agli utilizzi di cui al comma precedente, sia pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale, distinte secondo quanto specificato dagli elaborati di piano.

#### b. Modalità di intervento

1. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti, con piano attuativo o accordi a seguito di procedura negoziata, nonché tutti gli strumenti e le procedure che prevedono l'eventuale coinvolgimento di altri soggetti.

#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,20$  mq/mq per le aree comprese nei parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e orti urbani;  $0,30$  mq/mq per le attrezzature sportive coperte e per le attrezzature complementari, per le aree per lo svolgimento di manifestazioni temporanee;
- $I_{tc} = I_{fc} = 0,15$  mq/mq e  $0,10$  mq/mq per aree a destinazione pubblica con vincolo confermato, non comprese all'interno di ambiti soggetti a piani attuativi, come indicate negli elaborati del Piano dei Servizi;
- $R_c = 20$  per cento;
- $R_p = 40$  per cento;
- $H = 7,50$  mt per le aree comprese nei parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e orti urbani;  $12,00$  mt per le attrezzature sportive e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni singolo impianto;
- De, Dc e Ds = vedi Allegato A – Capo II.

#### d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è quella dei servizi pubblici e privati di interesse generale (GF7.1) e, in particolare, le aree e immobili hanno destinazione d'uso principale a parchi urbani, spazi verdi di quartiere, orti urbani, attrezzature sportive e aree per lo svolgimento di manifestazioni e spettacoli temporanei.
2. Nelle predette aree e immobili sono ammessi, quali destinazioni d'uso complementari, edifici per lo svolgimento di attività culturali e ricreative, spazi per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative e culturali all'aperto, chioschi di ristoro, edicole, rivendite di biglietti, una residenza di custodia di superficie utile di pavimento non superiore a  $100$  mq.
3. Tali destinazioni sono insediabili, nel rispetto di eventuali vincoli paesaggistici-ambientali e delle previsioni di piani territoriali sovraordinati.
4. Si considerano escluse le seguenti destinazioni d'uso che non siano dichiarate complementari al comma 2: residenza, attività produttive, attività terziarie, attività commerciali, attività non appartenenti al terziario.

#### e. Prescrizioni particolari

1. Nella realizzazione di nuovi parchi urbani e spazi verdi di quartiere e, ove consentito, nell'adeguamento di quelli esistenti, si dovranno considerare le seguenti indicazioni:
  - i parchi urbani e spazi verdi di quartiere comprendono, di norma, i giardini, le aree a prato, piantumate o boscate, i vialetti pedonali e piste ciclabili, le zone per la sosta, la ricreazione, gli spettacoli all'aperto, il gioco dei bambini. Essi devono essere realizzati secondo un progetto unitario che garantisca la loro sicurezza, tenga conto delle esigenze dei bambini, promuova la qualità dell'ambiente e del paesaggio, valorizzi le caratteristiche del luogo e i canocchiali ottici, privilegi l'utilizzo di essenze autoctone indicate nell'Allegato D, consenta l'esercizio della pratica sportiva, conferisca decoro ai manufatti edilizi e agli arredi, assicuri la presenza capillare degli impianti di servizio (illuminazione, irrigazione, sorveglianza, raccolta rifiuti etc.);

- nei parchi urbani e spazi verdi di quartiere deve essere impedita, tramite opportuni accorgimenti progettuali, la circolazione degli automezzi, con la sola eccezione di quelli di servizio necessari alla manutenzione e alla pulizia dei parchi stessi;
  - le zone per il gioco dei bambini devono essere realizzate con particolare cura alla loro sicurezza. Opportunamente ombreggiate, devono essere collocate in posizione facilmente controllabile, anche dall'esterno dei parchi, dotate di attrezzature che consentano attività ludiche a carattere formativo;
  - i percorsi ciclabili devono svilupparsi in continuità con la rete cittadina, mentre i percorsi pedonali devono svilupparsi in sicurezza, avendo origine da punti di accesso ai parchi posti lungo strade di quartiere, in corrispondenza di passaggi protetti;
  - ove consentito dalle loro dimensioni e conformazione, i parchi urbani vengono recintati.
2. I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.
  3. Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

### **Art. 70. ( Area per attrezzature cimiteriali)**

#### a. Definizioni e principi

1. Sono così denominate le aree destinate ad ospitare le attrezzature cimiteriali e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso, destinate all'ampliamento delle sue strutture, nonché delle attrezzature complementari ed alla salvaguardia igienico ambientale.
2. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano dei Servizi individuano con apposito colore e sigla, le aree destinate ad attrezzature cimiteriali.

#### b. Modalità di intervento

1. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti, con piano attuativo o accordi a seguito di procedura negoziata, nonché tutti gli strumenti e le procedure che prevedono l'eventuale coinvolgimento di altri soggetti.

#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. I parametri urbanistici-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore.
2. Gli indici ed i parametri urbanistici saranno definiti in sede di elaborazione di eventuali progetti di ampliamento della struttura esistente.

#### d. Destinazioni d'uso

1. Si considerano compresi nella predetta destinazione i servizi di camera ardente, di custodia, inumazione e cremazione delle salme, gli uffici amministrativi di anagrafe necrologica, gli studi medici legali, i magazzini e depositi, gli spogliatoi e locali per il personale, i ricoveri di automezzi, paramenti e accessori dei funerali e, in genere, tutto quanto attiene ai servizi mortuari di competenza comunale, nonché parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde e recinzioni.
2. Si considerano escluse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, agricoltura, attività produttive, attività terziarie, attività commerciali e attività non appartenenti al terziario.
3. E' consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.
4. All'esterno del cimitero, le aree qualificate come fascia di rispetto possono essere attrezzate a verde pubblico, parcheggi, strade, percorsi e spazi pedonali, aree attrezzate per lo sport e il tempo libero e le opere classificabili come urbanizzazioni primarie.
5. Nelle stesse aree è ammessa l'installazione di chioschi precari, che non presentino caratteristiche di durata, di incorporamento nel terreno e risultino mobili, per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto.

e. Prescrizioni particolari

1. Gli interventi di ampliamento della struttura esistente dovranno essere realizzati:
  - secondo progetti unitari che garantiscano il decoro, la sacralità del luogo e la sicurezza, offrano condizioni di raccoglimento e preghiera, promuovano la qualità dell'ambiente e del paesaggio, privilegino l'utilizzo di essenze autoctone indicate nell'Allegato D, assicurino la presenza capillare degli impianti di servizio (illuminazione, irrigazione, sorveglianza, raccolta dei rifiuti etc.);
  - gli spazi e ambienti per l'inumazione delle salme e i servizi cimiteriali devono essere recintati.
2. L'Amministrazione Comunale può disporre la cessione o concessione di aree esterne al recinto di inumazione delle salme, per l'esercizio di attività commerciali di vicinato e la localizzazione di chioschi per la vendita di fiori.

**Art. 71. ( Aree per attrezzature tecnologiche)**

a. Definizione e principi

1. Appartengono gli impianti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità quali impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, impianti di depurazione e sollevamento acqua, impianti di laminazione fognaria, cabine di decompressione del gas, impianti di distribuzione del gas, piattaforme ecologiche, ecc., con i relativi edifici di supporto all'attività principale.

b. Modalità di intervento

1. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo piano attuativo, programma integrato di intervento o accordi a seguito di procedura negoziata, nonché tutti gli strumenti che prevedono l'eventuale coinvolgimento di altri soggetti.
2. La realizzazione di linee elettriche e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui al DPR n° 380/2001.
3. La realizzazione delle cabine di trasformazione e distribuzione degli impianti di pubblica utilità è soggetta a titolo abilitativo gratuito, rilasciato alle seguenti condizioni speciali:
  - il volume non viene computato ai fini della densità edilizia;
  - la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
  - le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle norme tecniche di attuazione;
  - le cabine possono essere costruite nella fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970, valutandone l'inserimento e la compatibilità rispetto al contesto circostante.
4. Qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere necessariamente arretrato dai gasdotti e dagli elettrodotti, secondo le fasce di rispetto definite dalla normativa vigente, anche se non individuate graficamente nelle tavole del PGT.
5. Le aree asservite a servitù di gasdotto ed elettrodotto e le relative fasce di rispetto non possono essere edificate, ma possono concorrere a determinare l'edificabilità complessiva realizzabile sul lotto, ove le stesse siano graficamente individuate come edificabili dagli atti del PGT.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli utilizzi.
2. Qualora le cabine degli impianti di pubblica utilità vengano realizzate all'interno di ambiti edificati, il loro volume e la superficie coperta relativa non rientrano nel computo degli indici relativi. Le cabine potranno essere costruite sul confine dei lotti edificabili in deroga alle distanze De, Dc e Ds, fissato per ciascun ambito; l'altezza massima fuori terra delle



cabine non deve superare mt. 8,50, salvo casi di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti – di volta in volta – all’approvazione dell’Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle norme tecniche di attuazione.

3. Le cabine di trasformazione, le sottostazioni e le linee elettriche, che rientrano nel campo di applicazione del DPCM del 23 aprile 1992, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso decreto e sue successive modifiche ed integrazioni, in merito alle distanze di rispetto e ai limiti di esposizione.

#### d. Destinazioni d’uso

1. La destinazione d’uso principale è quella delle attrezzature tecnologiche (GF7.1) e dei servizi tecnologici (GF6.2).

#### e. Prescrizioni particolari

1. Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell’adozione del PGT, in contrasto con la destinazione di cui al presente articolo, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
2. Le aree di pertinenza scoperte dovranno essere adeguatamente piantumate, mediante la messa a dimora di essenze autoctone indicate nell’Allegato D.
3. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme vigenti in materia di elettrodotti. In particolare per la determinazione delle fasce di rispetto si fa riferimento alla normativa vigente.
4. Per quanto riguarda le reti di distribuzione di energia elettrica all’interno dei piani attuativi, il soggetto attuatore dovrà attenersi a quanto disposto in materia dalle normative.
5. Ai sensi del DPCM dell’8 luglio 2003, negli ambiti in cui vi è la presenza di funzioni residenziali, nelle aree gioco per l’infanzia, nei luoghi per l’istruzione e nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, per la protezione da possibili effetti a lungo termine connessi con l’esposizione ai campi magnetici generata dalle frequenze di rete (50 Hz), si assume per l’induzione magnetica il valore di attenzione di 10  $\mu$ T, inoltre “... *nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree ..... in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, ai fini della progressiva minimizzazione dell’esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti operanti alla frequenza di 50 Hz, è fissato l’obiettivo di qualità di 3  $\mu$ T per il valore dell’induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell’arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio*”.

### **Art. 72. (Spazi a parcheggio)**

#### a. Definizioni e principi

1. Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico a raso e/o interrati, e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali custodia, rivendita biglietti e servizi annessi.
2. Alle aree destinate a parcheggi non viene assegnato un indice fondiario di edificabilità. Di norma, i parcheggi sono realizzati a raso, in zone piantumate e dotate di superfici filtranti sistemate a verde.

#### b. Modalità di intervento

1. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con piano attuativo, programma integrato di intervento o accordi a seguito di procedura negoziata, nonché tutti gli strumenti e le procedure che prevedono l’eventuale coinvolgimento di altri soggetti.
2. L’Amministrazione Comunale, su aree di proprietà pubblica, può realizzare o consentire la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, di autorimesse di uso pubblico interrate o

fuori terra di dimensioni rapportate alle esigenze dell'utenza, previo impegno dei soggetti attuatori a sistemare le superfici scoperte per la pubblica fruizione e nel rispetto delle indicazioni nel rispetto della normativa vigente.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. I parametri urbanistici ed edilizi verranno definiti dall'Amministrazione Comunale all'atto della predisposizione dei singoli progetti, in relazione alle caratteristiche ed alla localizzazione degli interventi.
2. Per aree a destinazione parcheggi pubblici con vincolo confermato, non comprese all'interno di ambiti soggetti a piani attuativi, come indicate negli elaborati del Piano dei Servizi, è applicato un indice di compensazione pari a  $I_{tc} = I_{fc} = 0,10$  mq/mq.

d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è quella dei servizi pubblici e privati di interesse generale (GF7.1).

e. Prescrizioni particolari

1. I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi ciclabili e pedonali.
2. La realizzazione di parcheggi in sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie.
3. I parcheggi a contatto con parchi urbani ed aree agricole dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti.

**Art. 73. (Aree per attrezzature di interesse territoriale)**

a. Definizioni e principi

1. Nelle planimetrie prescrittive del Piano dei Servizi sono individuati con apposito colore e sigla, le aree e gli immobili già destinati o da destinare ad attrezzature che svolgono un ruolo rivolto al territorio e, quindi, di interesse e valenza sovracomunale.

b. Modalità di intervento

1. Sono di competenza degli enti istituzionalmente preposti, o di altri soggetti mediante convenzione, ed è previsto l'intervento edilizio diretto.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. I parametri urbanistici ed edilizi verranno definiti dall'Amministrazione Comunale all'atto della definizione dei contenuti dei singoli progetti, in relazione alle caratteristiche ed alla localizzazione degli interventi.

d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è quella dei servizi di interesse territoriale.
2. Sono comprese le funzioni compatibili con quelle principali.

**Art. 74. (Interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata)**

1. Gli interventi di edilizia residenziale vengono realizzati mediante interventi diretti dell'Amministrazione Comunale su aree di proprietà, oppure in attuazione di piani di edilizia residenziale pubblica, oppure da parte di operatori privati in attuazione di interventi di edilizia convenzionata.
2. L'attuazione degli interventi di competenza dell'Amministrazione Comunale, avviene nelle forme e nelle modalità previste dalla norme vigenti: tramite intervento diretto, tramite alienazione o tramite intervento di collaborazione con soggetti privati.

3. L'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica avviene ai sensi della legge nazionale n° 167/62.
4. I soggetti attuatori degli interventi concordano con l'Amministrazione Comunale le modalità di realizzazione e gestione della quota prescritta di edilizia pubblica convenzionata, secondo la normativa regionale (convenzione-tipo, requisiti, determinazione dei prezzi di assegnazione, modalità, .....).
5. A surrogazione totale o parziale all'impegno di realizzare edilizia convenzionata, i soggetti attuatori degli interventi concordano con l'Amministrazione Comunale, la cessione senza corrispettivo in denaro di aree edificabili residenziali o di edifici a destinazione abitativa, di valore economico almeno pari all'entità economica dell'impegno surrogato.
6. L'entità economica dell'impegno surrogato, nonché i valori delle aree edificabili e degli edifici a destinazione abitativa devono essere determinati mediante apposite stime da allegare alle convenzioni dei piani attuativi, ovvero agli altri atti mediante i quali gli obblighi di cessione vengono assunti.
7. Gli edifici ceduti all'Amministrazione Comunale ai sensi del presente articolo, sono acquisiti al patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica e gestiti in conformità alla normativa di settore.
8. Per promuovere la realizzazione di edilizia residenziale pubblica sulle aree edificabili cedute all'Amministrazione Comunale, le stesse possono essere inserite in piani o programmi di settore eventualmente finanziati con contributi statali e regionali, disponendo la loro cessione o concessione a enti e soggetti attuatori che operino con mezzi economici propri o attingendo ai medesimi canali di finanziamento pubblico.

### **Capo III. Rete Ecologica Comunale**

#### ***Art. 75. (Formazione della rete ecologica comunale)***

1. Gli elaborati grafici contenuto del PGT individuano il sistema ambientale paesistico comunale, al cui interno sono definiti gli elementi della rete ecologica comunale.
2. Lo schema di rete ecologica comunale è coerente e complementare con quanto individuato nel PTR per la Rete Ecologica Regionale e nel PTCP per la Rete Ecologica Provinciale.
3. Gli ambiti e gli elementi di cui al comma precedente sono sottoposti alle relative normative degli ambiti funzionali, così come individuati nelle normative del PGT e alle specifiche disposizioni settoriali dettate dalle normative vigenti nazionali e regionali (legge forestale, tutela delle acque, .....).
4. L'articolo successivo individua prescrizioni ed indirizzi integrativi, allo scopo di dare attuazione a quanto previsto nel PTR e circolari applicative in materia di RER e nel PTCP e contribuire alla realizzazione dell'infrastruttura verde del territorio regionale.

#### ***Art. 76. (Prescrizioni ed indirizzi per gli elementi appartenenti alla rete ecologica comunale)***

1. Sono individuate, nel presente articolo, le prescrizioni e gli specifici indirizzi cui ogni ambito ed elemento è sottoposto, allo scopo di creare e rafforzare un sistema di connessioni ecologiche in grado di garantire la diffusione degli elementi di biodiversità (flora e fauna) sul territorio e migliorare la qualità ambientale dello stesso.
2. Corridoi ecologici comunali.  
Nelle aree interessate da corridoi ecologici comunali dovrà essere garantita la tutela dell'assetto morfologico (conformazione del terreno, suddivisione dei lotti agricoli, tracciati poderali, canali di scolo e irrigazione, filari alberati, elementi storico-testimoniali riconducibili alla partizione agraria o alle tecniche di impianto storiche, ....) e del paesaggio, nel rispetto dei seguenti indirizzi:
  - tutela e miglioramento della vegetazione caratterizzante la tessitura del paesaggio (alberate, siepi, ripe boscate, ...) e potenziamento del sistema delle alberature campestri;

- conservazione della maglia fondiaria delle aree agricole storiche, evitando frammentazioni della maglia aziendale;
  - cura dell'inserimento paesistico di eventuali nuovi manufatti.
3. Aree del sistema agricolo e ambientale con valore ecologico.  
L'attività agricola riguarda le ordinarie attività di coltivazione del suolo, di allevamento del bestiame, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali e le altre attività connesse, come disciplinate dalla normativa di piano.  
Essa è però anche considerata un'opportunità per il passaggio dei corridoi ecologici per la Rete Ecologica Comunale, oltre che parte integrante della rete ecologica sovracomunale. A tale fine è sollecitata la valorizzazione e il recupero di elementi paesistici agricoli (prati stabili, filari e siepi, alberi in gruppo o singoli, ecc.), in particolare nei contesti di maggiore rilevanza ambientale o, per contro, nelle aree più fragili dal punto di vista produttivo, a ridosso delle urbanizzazioni.
4. Aree boscate in zona urbana.  
Gli ambiti boscati interclusi nel tessuto urbano consolidato rappresentano un elemento di alto valore ambientale. Per le aree boscate sono valide le prescrizioni previste dalla normativa forestale.
5. Aree a verde pubblico esistenti o previste e servizi in genere.  
Sono aree riferibili prima di tutto a quelle parti di territorio destinate ad uso pubblico-ricreativo quali parchi pubblici, aree per il gioco, aree sportive esistenti e previste, che svolgono una importante funzione ricreativa e al tempo stesso rappresentano un'opportunità di penetrazione della rete ecologica nel contesto urbano.  
Gli indirizzi riguardano il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, integrati con elementi di connessione alla rete ecologica. Unitamente, oltre che essere garantita, come di norma, la corretta manutenzione del verde, dovrà essere predisposto il miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente.  
Con riferimento agli indirizzi indicati in precedenza, dovranno in particolare essere considerate le seguenti prescrizioni:
- realizzazione e/o recupero di percorsi ciclo-pedonali e sentieri, con particolare attenzione all'inserimento paesistico-ambientale, preferibilmente attraverso la realizzazione di fondi in materiale permeabile, l'impianto di siepi arboreo-arbustive e filari;
  - realizzazione di aree a verde pubblico favorendo l'integrazione fra il contesto agricolo e i valori storici e paesistici del contesto. Anche gli spazi verdi destinati ad attività sportive o per il tempo libero, dovranno costituire occasione di connessione ecologica, sia attraverso la disposizione delle parti a verde, sia migliorando la valenza ecologica delle stesse.
6. Ambiti di mitigazione.  
All'interno della rete ecologica comunale, con funzione di mitigazione e di integrazione tra la rete del verde locale e il sistema delle infrastrutture, sono individuati i seguenti ambiti di mitigazione:
- lungo il tracciato dell'Autostrada A4
  - lungo il tracciato della rete delle strade di interesse sovracomunale (SP176 e SP121).
- Le fasce di mitigazione si propongono di garantire una corretta relazione tra sistema insediativo e presenza delle infrastrutture viarie, salvaguardando e valorizzando le caratteristiche paesistico-ambientali del territorio e qualificando complessivamente i caratteri del territorio interessato.

**ALLEGATO A**

**DEFINIZIONI GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL  
TERRITORIO.  
DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

## **Capo I. Definizioni urbanistiche**

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro unica formulazione ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto anche degli effetti delle eventuali modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

### **Ambiti e superfici con rilevanza urbanistica**

**1. Ambiti di completamento e di trasformazione.** Nelle tavole prescrittive del Documento di Piano e del Piano delle Regole sono individuati con apposita perimetrazione e simbologia, gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, per i quali l'Amministrazione Comunale, anche su istanza dei soggetti interessati, può subordinare l'attuazione degli interventi urbanistici o edilizi all'approvazione di studi unitari, finalizzati ad approfondire i criteri e le modalità di intervento, ed evidenziare gli aspetti di tutela ambientale, paesaggistica ed ecologica degli ambiti interessati.

**2. Comparti edificatori.** I comparti edificatori, anche ai sensi della vigente legislazione urbanistica, individuano uno o più immobili o aree compresi o coincidenti con un ambito di intervento, sottoposti a modalità e tempi di intervento unitari. La loro individuazione avviene per espressa dichiarazione dell'Amministrazione Comunale, su richiesta da parte dei soggetti interessati.

**3. Superficie territoriale – St (mq).** La superficie territoriale è la somma delle superfici orizzontali delle aree comprese in ambiti interessati da studi unitari, da pianificazione attuativa, da permessi di costruire convenzionati o da atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Comprende le aree fondiari private e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

**4. Superficie per l'urbanizzazione primaria e secondaria – U 1,2 (mq).** La superficie per l'urbanizzazione è la somma delle superfici orizzontali destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dalla vigente legislazione e dal Piano dei Servizi.

**5. Superficie fondiaria - Sf (mq).** E' la superficie dell'area di pertinenza del fabbricato destinata all'edificazione secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù di vario genere (di passo, di elettrodotto, ...).

**6. Area di pertinenza urbanistica – Ap (mq).** L'area di pertinenza è definita ed individuata come segue e con gli effetti in appresso indicati.

**6.1.** Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo o da atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo o dall'atto di programmazione stessi.

**6.2.** Per i fabbricati esistenti alla data del 10 ottobre 2008 si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, nel progetto assentito, per il calcolo del volume, della SIp o della Sup. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà.

**6.3.** L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici indicati nel Piano delle Regole oppure nel piano attuativo o nell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

**6.4.** All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

**7. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio** - L'uso di terreni che risulti in atto alla data del 10 ottobre 2008 e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla data del 10 ottobre 2008, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

#### **Indici urbanistici**

**8. Indice territoriale di edificabilità – It (mq/mq).** L'indice territoriale di edificabilità quantifica, in Sup, per ogni metro quadro di superficie territoriale, l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto della Sup oppure in mq di Sup su mq di St.

Si applica a tutte le aree pubbliche e private incluse negli ambiti di intervento, siano esse destinate dai premessi di costruire convenzionati, dai piani urbanistici attuativi e dai progetti urbanistici unitari ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero ad insediamenti, edifici e complessi edilizi privati, nonché alle loro eventuali pertinenze.

La Sup così attribuita ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previe le necessarie intese tra i proprietari e il Comune, sulle porzioni in cui è prevista l'edificazione.

Le attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale non impegnano la capacità edificatoria attribuita dall'indice territoriale di edificabilità.

**9. Indice territoriale minimo - I<sub>min</sub> (mq/mq).** Negli ambiti di intervento quantifica la superficie utile di pavimento minima richiesta per ogni metro quadro di superficie territoriale.

Viene conseguita dall'impiego dell'edificabilità di diritto spettante agli ambiti in forza dell'applicazione dell'indice territoriale di edificabilità, cui si aggiunge la capacità edificatoria generata dalle aree di interesse pubblico cedute gratuitamente al Comune, definita dall'I<sub>tc</sub>, appositamente individuata e disciplinata dal PGT.

**10. Indice territoriale di incentivazione – I<sub>ti</sub> (mq/mq).** L'indice territoriale di incentivazione quantifica, per ogni metro quadro di superficie territoriale, la superficie utile di pavimento attribuita dal PGT. Viene riconosciuta a tutti gli ambiti di intervento, indicando la quota percentuale massima di incentivazione attribuita a ciascun ambito.

Le attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale non impegnano la capacità edificatoria attribuita dall'indice territoriale di incentivazione.

**11. Indice territoriale massimo – I<sub>max</sub> (mq/mq).** Negli ambiti di intervento quantifica la superficie utile di pavimento massima ammessa per ogni metro quadro di superficie territoriale. Viene conseguita mediante l'impiego dell'indice di edificabilità minima, cui si aggiunge la capacità edificatoria generata dall'indice di incentivazione.

Le attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale non si conteggiano nella verifica dell'indice territoriale massimo.

**12. Indice fondiario di edificabilità – I<sub>f</sub> (mq/mq).** L'indice fondiario di edificabilità quantifica, in Sup, l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

Si applica a tutte le aree di proprietà pubblica o privata, che siano destinate dal Piano delle Regole ad insediamenti, edifici e complessi edilizi privati, nonché alle loro eventuali pertinenze. Le attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale non impegnano la capacità edificatoria attribuita dall'indice fondiario di edificabilità, salvo i casi previsti dal Piano dei Servizi in cui lo stesso indice sia rivolto a regolare direttamente la loro realizzazione.

Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime (in Sup) l'edificabilità massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentano di tener conto anche di aree non contigue ovvero di aree poste sul territorio di Comuni contermini.

**13. Indice fondiario di incentivazione – I<sub>fi</sub> (mq/mq).** L'indice fondiario di incentivazione

quantifica, per ogni metro quadro di superficie territoriale, la superficie utile di pavimento attribuita dal Piano delle Regole ai seguenti ambiti della città consolidata: R.Md., R.Bd, DP, DT, DR e DC.

Viene riconosciuta agli ambiti del tessuto consolidato assoggettati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato.

Le attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale non impegnano la capacità edificatoria attribuita dall'indice fondiario di incentivazione.

Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del comma 6, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

## **Capo II. Definizioni edilizie**

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro unica formulazione ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto anche degli effetti delle eventuali modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione le superfici e i parametri edilizi ora definiti compaiono con l'aggiunta della lettera "e" al loro acronimo quando si riferiscono alle situazioni esistenti, autorizzate o sanate, alla data di adozione del PGT.

### **Superfici con rilevanza edilizia**

#### ***1. Superficie utile di pavimento – Sup (mq).***

**1.1.** Per i fabbricati ed i vani con destinazione residenziale o a prevalente destinazione residenziale, è costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, misurata al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:

- delle superfici di porticati, pensiline, balconi e terrazzi aperti almeno su tre lati;
- delle superfici a soppalco a condizione che costituiscano, esclusivamente, parte integrante di un sistema -a scaffali- per il deposito di beni;
- delle superfici dei sottotetti aventi altezza minima interna non superiore a m 0,60, altezza media interna non superiore a m 1,20 e altezza massima interna non superiore a m 1,80, considerando l'intero sottotetto sino ai suoi elementi strutturali, sia laterali che orizzontali e di copertura;
- delle superfici occupate da impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzeai, ecc) nonché, nei fabbricati costituiti da almeno due unità immobiliari, della superficie determinata dalla proiezione dei vani scala e del vano ascensore, che costituiscono parte comune alle diverse unità;
- delle superfici a cantina (con i relativi corridoi di accesso) per la parte non eccedente il rapporto di 12 mq ogni unità immobiliare, purchè non collegate direttamente con l'unità immobiliare soprastante, nel caso di edifici con vani scala condominiali;
- delle superfici destinate a posti auto e parcheggi, comprese le rampe di accesso, gli spazi di manovra e gli spazi di distribuzione.

**1.2.** Per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:

- delle superfici dei volumi tecnici e di quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- delle superfici dedicate a posti auto o box ed ai relativi corselli e rampe di accesso e di manovra per la parte non eccedente il rapporto di 1 mq ogni 10 mc di volume;
- delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno quattro lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;
- delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato.

**2. Superficie lorda di pavimento - (Slp) (mq)** E' misurata secondo i criteri previsti per la Sup, ma al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento). L'unità di misura della superficie lorda



di pavimento è utilizzata, in particolare, per applicare le definizioni di legge o di regolamento che facciano esplicito riferimento a tale unità, nonché per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire riferiti alle costruzioni ed agli impianti destinati alle attività non residenziali.

**3. Superficie coperta -  $Sc$  (mq).** E' la superficie dell'area risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale della parte emergente fuori terra (quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento) dei fabbricati, definiti dal massimo ingombro, con esclusione:

- per i fabbricati con destinazione residenziale, delle parti aggettanti quali bow window, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente i 1,50 m;
- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su quattro lati, da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati per la produzione.

**4. Superficie permeabile -  $Sp$  (mq).** La superficie permeabile è la superficie di un lotto edificabile scoperta e drenante, libera da qualsivoglia costruzione sottostante, non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

### **Rapporti edilizi**

**5. Rapporto di copertura -  $Rc$  (%).** Il rapporto percentuale di copertura è il rapporto massimo ammesso tra la superficie coperta ( $Sc$ ) di un edificio o complesso edilizio e la superficie fondiaria ( $Sf$ ) del lotto edificabile di competenza.

**6. Rapporto di permeabilità -  $Rp$  (%).** Il rapporto percentuale di permeabilità è il rapporto minimo ammesso tra la superficie permeabile ( $Sp$ ) prevista in un lotto edificabile e la superficie fondiaria ( $Sf$ ) del lotto stesso.

### **Volumetria, altezza e numero di piani degli edifici**

**7. Volume convenzionale dell'edificio -  $V$  (mc).** Il volume convenzionale dell'edificio è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento complessiva per un'altezza virtuale di metri 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza dei locali, anche in caso di piani terra destinati ad utilizzi commerciali, terziari o attività assimilabili.

L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le definizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire - riferiti alla residenza - nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

**8. Altezza massima -  $H$  e quella media dell'edificio (m).** Sono pari alla differenza tra la quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della suddetta strada aumentata di cm 16 ed una delle seguenti quote, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura:

- per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, la quota dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano calcolata nel suo punto più alto ( $H$ ) o nel suo punto medio;
- per i fabbricati a destinazione produttiva, la quota del punto più alto ( $H$ ) o del punto medio dell'estradosso del solaio inclinato o piano di copertura, ove lo spessore della stessa - eventualmente costituito da trave sporgente all'interno e da soprastante solaio - non superi lo spessore di 80 cm; ovvero - nel caso di travi a sostegno della copertura di spessore superiore a 80 cm -, la quota del punto più alto ( $H$ ) o del punto medio dello spessore complessivo della copertura, travi comprese.

**9. Edifici contermini** - Ai fini della determinazione dell'altezza di un edificio in progetto, si individuano come edifici contermini quelli insistenti sui lotti che confinano direttamente su tutti e quattro i lati del lotto stesso interessato dall'intervento edilizio. Nel caso di lotto confinante con una strada pubblica e/o privata, si considera come riferimento l'altezza dell'edificio prospiciente l'edificio interessato dall'intervento edilizio, posizionato sul lato opposto della strada.

### **10. Definizione delle tipologie di sottotetto.**

I locali sottotetto possono essere classificati nelle seguenti tipologie:

- **Sottotetto non abitabile.** Si tratta di locali utilizzati esclusivamente come spazi di deposito, a servizio della funzione principale, non aventi alcuna caratteristica di abitabilità, aventi altezza minima interna non superiore a 0,60 mt., altezza massima interna non superiore a 1,80 mt. e altezza media interna non superiore a 1,20 mt. In presenza di coperture inclinate, ai fini dell'eventuale necessità di incrementare la pendenza delle falde del tetto, potrà essere ridotta l'altezza minima, mantenendo in ogni caso invariata l'altezza massima. Il sottotetto non abitabile non dovrà avere partizioni interne, dovrà essere finito al rustico, con pareti intonacate al civile, pavimento in battuto di cemento, con assenza di qualsiasi predisposizione per la formazione di impianti di riscaldamento, idrico e igienico-sanitario, mentre la presenza dell'impianto elettrico dovrà essere ridotta al minimo. Il rapporto di aeroilluminazione non potrà essere inferiore a 1/20 e dovrà essere garantito attraverso lucernari apribili, realizzati lungo la linea di pendenza della falda.

Ai fini delle verifiche urbanistiche, i locali sottotetto non abitabili non contribuiscono alla determinazione della superficie utile di pavimento e, di conseguenza, nemmeno alla determinazione della volumetrie esistente/di progetto.

Il sottotetto non abitabile non concorre alla determinazione degli oneri di urbanizzazione, mentre ai fini della determinazione del contributo al costo di costruzione, la superficie del sottotetto non abitabile sarà conteggiata come "Superficie non residenziale – Snr" e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso.

- **Sottotetto utilizzabile e non abitabile.** Si tratta di locali aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali, diverse da quelle del sottotetto non abitabile, ma non sufficienti a garantirne l'abitabilità, per i quali è consentito un utilizzo temporaneo e non permanente, esclusivamente al servizio della destinazione principale. Il sottotetto utilizzabile e non abitabile potrà avere le finiture e le caratteristiche dei locali abitabili, senza però avere altezze e rapporti aeroilluminanti dei locali abitabili.

Ai fini delle verifiche urbanistiche, tali spazi sono calcolati come superficie utile di pavimento, che contribuisce alla determinazione della volumetria esistente/di progetto, verificata rispetto a quanto consentito dalle norme di piano (indice relativo all'ambito di riferimento), oltre alla determinazione del fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico, secondo le modalità stabilite dal Piano di Governo del Territorio, utilizzando i parametri di 150 mc per abitante e una dotazione di aree di interesse pubblico di 30 mq per ogni "nuovo" abitante insediabile.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere determinati sulla base del volume in progetto e delle tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, mentre ai fini della determinazione del contributo al costo di costruzione, la superficie del sottotetto utilizzabile e non abitabile, sarà conteggiata come "superficie non residenziale - Snr" e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso.

- **Sottotetto abitabile.** Si tratta di locali aventi a tutti gli effetti caratteristiche di abitabilità con altezza, rapporti aeroilluminanti, dotazione di impianti e livelli di finitura, tali da consentire un'abitabilità corretta e completa ai proprietari degli immobili. Il sottotetto abitabile è da considerarsi a tutti gli effetti come un locale abitabile e, quindi, dotato di tutte le caratteristiche, le finiture e gli impianti dei locali abitabili, comprese le altezze e i rapporti aeroilluminanti che le normative edilizie ed igienico-sanitarie assegnano ai locali abitabili.

Ai fini delle verifiche urbanistiche, tali spazi sono calcolati come superficie utile di pavimento, che contribuisce alla determinazione della volumetria esistente/di progetto, verificata rispetto a quanto consentito dalle norme di piano (indice relativo all'ambito di riferimento), oltre alla determinazione del fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico, secondo le modalità stabilite dal Piano di Governo del Territorio, utilizzando i parametri di 150 mc per abitante e una dotazione di aree di interesse pubblico di 30 mq per ogni "nuovo" abitante insediabile.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere determinati sulla base del volume in progetto e delle tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, mentre ai fini della determinazione del contributo al costo di costruzione, la superficie del sottotetto abitabile, sarà conteggiata come "superficie residenziale" e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso.

## **Distanze degli edifici e filo edilizio obbligatorio**

**11. Distanze** - La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di

proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m 2,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planovolumetrico.

**12. Distanza minima tra edifici - De (m).** Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree di nuovo impianto, residenziale o produttivo, la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10. Nel nucleo di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

**13. Distanza minima dalle strade - Ds (m).** Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:

- a) m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- b) m 7,5, per strade di larghezza da m 7 a 15;
- c) m 10, per strade di larghezza superiore a m 15.

La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o dall'altro progetto o strumento che la definisce, quale il Piano Generale del Traffico Urbano - PGTU. Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, dev'essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti e nei Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale o produttiva, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m 5, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti nelle aree destinate all'agricoltura, la distanza minima dalle strade dev'essere -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole- pari a m 15.

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

**14. Distanza minima dai confini di proprietà - Dc (m).** Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con

diversa classificazione urbanistica di m 5; per gli edifici di altezza superiore a m 7, però, detta distanza minima dev'essere maggiorata della metà della maggiore altezza rispetto a m 7.

E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare);
- b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari;
- d) ove si tratti di autorimessa avente quota, all'estradosso della copertura, non superiore a m 2,50.

Le parti interraste delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art.873 del codice civile. Per parti interraste delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad una quota inferiore o uguale a m 1.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia i fabbricati ad uso diverso da quello abitativo od a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli, debbono mantenere, rispetto al confine delle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole, una distanza minima di m 200 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 100.

**15. Filo edilizio o allineamento** - Il filo edilizio obbligatorio è il limite su cui devono attestarsi le sagome degli edifici nella loro massima sporgenza.

### **Disposizioni particolari**

**16. Impianti solari termici e fotovoltaici.** I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati sulla copertura dei fabbricati e/o in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato servito in modo tale che gli stessi siano poco visibili da vie o spazi pubblici, posizionandoli di preferenza in prossimità di muri di cinta ed integrandosi comunque armonicamente con le sistemazioni esterne. Per le zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la possibilità di posizionare i pannelli disciplinati dal presente articolo sulla copertura dei fabbricati è consentita solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto (come ad esempio nelle falde interne dei tetti dei cortili), senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili da coni ottici significativi, vie, spazi pubblici o di pubblico uso.

In ogni caso il posizionamento sulla copertura dei pannelli solari è consentita solo seguendo la pendenza della stessa e previa attenta valutazione ambientale appurata tramite un'approfondita documentazione grafica e fotografica che dimostri l'armonico inserimento nel contesto ambientale ed architettonico. I serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati preferibilmente all'interno dei fabbricati. Il loro posizionamento sul tetto dello stesso è consentito solo per i manufatti non ricadenti nelle zone vincolate dal D.Lgs. 42/2004 e/o non ricadenti all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione.

Nei tessuti a prevalente destinazione produttiva tali pannelli potranno essere installati sopra la copertura dei fabbricati a condizione che gli stessi vengano posizionati paralleli alla stessa al fine di mitigare il loro impatto.

L'installazione di pannelli solari fotovoltaici di potenza superiore a 3 chilowatt è soggetta a denuncia di inizio attività o permesso di costruire, secondo la normativa nazionale e regionale in materia.

Tutte le opere di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli articoli 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004 se interessano fabbricati o aree assoggettate a tale Codice e/o ricadano all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione.

**17. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche** - I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o

dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare). Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

L'insediamento di distributori di carburante (con stazione di servizio o meno) e di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

### **Ulteriori definizioni**

**18. Tipologia Edilizia.** Per tipologia edilizia si intende il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo-funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.

**19. Cortina Edilizia.** Per cortina edilizia si intende il lato di un isolato costituito da una sequenza di facciate e compreso tra due strade.

La cortina edilizia è caratterizzata dalla ricorrenza di componenti morfologiche comuni quali: altezza prevalente in corrispondenza della linea di gronda, altezza e tipologia della fascia marcapiano, altezza e tipi di zoccolature ed intonaci, dimensioni e forma degli sporti di gronda, dimensioni e tipi di finestre e accessi ai cortili interni. Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione in una cortina edilizia devono rispettare l'allineamento in altezza, l'armonizzazione di materiali e colori, ed avere elementi di continuità relativamente a gronde, cornici, balconi, zoccolature, etc. Qualora si intenda edificare sopralzi di edifici esistenti, essi devono essere realizzati accostati alla parte laterale che coinvolge almeno due unità contigue.

**20. Area a verde pertinenziale.** Per area a verde pertinenziale si intende un'area pubblica o privata, libera da costruzioni, non edificabile ancorché dotata di propri diritti edificatori, contraddistinta dall'eventuale presenza di prato, alberature e arbusti, sistemata o da sistemare, secondo le caratteristiche e le prescrizioni della zona omogenea in cui ricade.

**21. Edificio.** Per edificio si intende un manufatto edilizio costituito da una o più unità immobiliari agibili e strutturalmente organizzate.

**22. Basso fabbricato.** Per basso fabbricato si intende una costruzione non abitabile (autorimessa, locali accessori, depositi, locali attrezzi, locali caldaia, ecc.) avente altezza non superiore a metri 2,40 misurata sul punto più alto dell'intradosso della copertura rispetto al piano terreno definitivamente sistemato.

**23. Delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio.** Le delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

**24. Androni e vestiboli dell'edificio.** Gli androni e vestiboli dell'edificio costituiscono gli ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

**25. Ballatoio.** Per ballatoio si intende la struttura orizzontale dell'edificio, aperta almeno su un lato, sorretta da mensola o a sbalzo, sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parti di esse.

**26. Loggia.** La loggia rappresenta uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello

superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

**27. Portico.** Rappresenta uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio, di norma sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

**28. Piano interrato.** Il piano interrato rappresenta il piano dell'edificio avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiore alla quota del piano di campagna.

**29. Piano seminterrato.** Il piano seminterrato rappresenta il piano dell'edificio 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 per un massimo di metri 1,20.

**30. Piano sottotetto.** Per piano sottotetto si intende il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile e il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

**31. Piano terra o terreno.** Il piano terra o terreno corrisponde al primo piano fuori terra dell'edificio, posto al livello del marciapiede esistente sulla strada o, in mancanza, dalla quota della strada aumentata di cm 16.

**32. Spazi accessori.** Gli spazi accessori identificano i locali integrativi alle abitazioni, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala lettura, spazio gioco, lavanderia, cantine, cantinole, locali da sgombero, stenditoi e spazi per la raccolta di rifiuti.

**33. Spazi residenziali primari e di servizio.** Gli spazi residenziali primari e di servizio individuano i locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba e corridoi di distribuzione.

**34. Superficie non residenziale – Snr (mq).** La superficie non residenziale di un alloggio o di un edificio rappresenta la somma delle 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.

**35. Tettoia.** La tettoia costituisce un elemento strutturale dell'edificio che, sostenuto da mensole o pilastri e addossato ad uno, massimo due lati dell'edificio, definisce uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati.

**36. Linea di colmo della copertura.** La linea di colmo della copertura di un edificio è la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti, costituiti dalle falde, o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

**37. Linea di gronda.** La linea di gronda della copertura di un edificio è la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde, determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

**38. Sporti aggettanti aperti.** Gli sporti aggettanti aperti rappresentano strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

**39. Superfetazioni.** Le superfetazioni di un edificio sono aggiunte prive di valore architettonico ad edifici residenziali o con altre destinazioni, che non rivestono alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (ad esempio tettoie chiuse o aperte, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, coperture di cortili, baracche o prefabbricati ad usi diversi, ecc.).

**ALLEGATO B**

**DEFINIZIONI GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL  
TERRITORIO. DESTINAZIONI D'USO**

**1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso.** Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività o per ottenere l'approvazione del piano attuativo, debbono indicare le specifiche destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

**2. Destinazioni principali e destinazioni escluse.** Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali, nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, è valutata in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo, con riferimento alla concreta prevalenza della destinazione principale.

Le destinazioni diverse da quelle come sopra indicate sono escluse.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo, oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connessi all'azienda agricola.

La destinazione complementare è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo, salvo che essa:

- a) venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Sup complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerato;
- b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente;
- c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

**3. Classificazione delle destinazioni d'uso.** Gli atti del PGT fanno riferimento alle vocazioni funzionali ed alle destinazioni d'uso utilizzando i gruppi funzionali omogenei di seguito definiti.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato ad uno solo di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni in merito alle destinazioni d'uso, le stesse sono suddivise in gruppi funzionali omogenei secondo la categoria di appartenenza, riportati nel successivo prospetto.



<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Definizione</i>
<i>Residenza</i>	<b>Residenza GF1</b>	Abitazioni private e di edilizia residenziale pubblica, pertinenze e spazi comuni inseriti negli edifici residenziali. Sono escluse da questa destinazione d'uso le strutture ricettive, le residenze temporanee e assimilabili.
<i>Attività primaria</i>	<b>Agricoltura GF2</b>	Attività colturali, di allevamento e silvicoltura. Ai sensi degli artt. 59 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, si considerano destinati all'attività agricola gli immobili e le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, gli edifici residenziali per l'imprenditore agricolo e i dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, portici, laboratori, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli. L'attività agrituristica si considera attività agricola.
<i>Attività secondaria</i>	<b>Industria e artigianato GF3.1</b>	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità produttive: depositi e magazzini a servizio, impianti privati di distribuzione di carburanti, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, depuratori delle acque e dei fumi, infermerie, spogliatoi e locali per il personale. Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, uffici direzionali e laboratori a servizio delle unità produttive, spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti, mense, spazi ricreativi, palestre, impianti sportivi e circoli di dopolavoro, locali per la formazione del personale, nursery e, per ogni unità produttiva con superficie utile di pavimento superiore a 500 mq, un'abitazione del custode con superficie utile di pavimento non superiore a 120 mq. Gli spazi ora richiamati devono costituire parti integranti delle unità produttive alle quali appartengono ed essere destinati ad uso esclusivo delle stesse unità o dei loro dipendenti. Per le mense e le nursery è ammesso l'uso comune a più unità produttive e l'utilizzo da parte di altri lavoratori della zona. Sono escluse da questa destinazione d'uso la logistica, le attività artigianali di servizio e le attività insalubri di prima e seconda classe.

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Definizione</i>
<i>Attività secondaria</i>	<b>Artigianato di servizio GF3.2</b>	<p>Attività artigianale di servizio alla casa, alla persona ed alle imprese che in genere non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (imprese di pulizia, centri di assistenza e riparazione di macchine e elettrodomestici etc.)</p> <p>Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità artigianali: depositi e magazzini, impianti privati di distribuzione di carburanti, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, locali infermeria, depuratori delle acque e dei fumi, spogliatoi e locali per il personale.</p> <p>Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, uffici direzionali e laboratori a servizio delle unità produttive.</p> <p>Sono escluse da questa destinazione d'uso l'industria e l'artigianato, le attività di logistica e le attività insalubri di prima e seconda classe.</p>
<i>(c.s.)</i>	<b>Attività insalubri di prima classe GF3.3</b>	<p>Attività industriali, artigianali o artigianali di servizio indicate come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1935 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>Tali attività possono essere corredate – a seconda che si configurino come attività industriali e artigianali o attività artigianali di servizio – dagli spazi di servizio o complementari rispettivamente descritti nelle definizioni di quelle stesse destinazioni d'uso.</p>
<i>(c.s.)</i>	<b>Attività insalubri di seconda classe GF3.4</b>	<p>Attività industriali, artigianali o artigianali di servizio indicate come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1935 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>Tali attività possono essere corredate – a seconda che si configurino come attività industriali e artigianali o attività artigianali di servizio – dagli spazi di servizio o complementari rispettivamente descritti nelle definizioni di quelle stesse destinazioni d'uso.</p>
<i>(c.s.)</i>	<b>Attività di logistica GF3.5</b>	<p>Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio di merci, non al servizio diretto ed esclusivo di unità produttive presenti nella zona.</p> <p>Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo dell'attività logistica: depositi e magazzini, impianti privati di distribuzione di carburanti, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, locali infermeria, depuratori delle acque e dei fumi, spogliatoi e locali per il personale.</p> <p>Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, uffici direzionali e laboratori a servizio delle unità produttive.</p> <p>Sono escluse da tale destinazione d'uso le attività che comportino la vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.</p>
<i>Attività terziarie</i>	<b>Attività ricettive GF4.1</b>	<p>Attività finalizzate all'esercizio professionale dell'ospitalità che si svolgono in complessi unitari dotati di servizi comuni, quali mense, ristoranti, sale di soggiorno, locali di studio e intrattenimento, uffici amministrativi, lavanderie, locali per il benessere fisico, palestre, piscine, spogliatoi e locali per il personale etc.</p> <p>Vi rientrano gli alberghi, le pensioni, le locande, i residence, i pensionati, le residenze temporanee per studenti, lavoratori etc. Ove abbiano i requisiti indicati dal Piano dei Servizi, le residenze temporanee si configurano come attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale.</p>

		<p>Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: centri congressi, nursery, esercizi di vicinato, pubblici esercizi e locali di intrattenimento di prossimità.</p>
<p>(c.s.)</p>	<p><b>Attività direzionali GF4.2</b></p>	<p>Attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere.</p> <p>Vi rientrano le sedi principali e locali di enti e associazioni, di gruppi bancari, finanziari, assicurativi nonché gli uffici amministrativi centrali e decentrati di società e gruppi industriali, commerciali, oltre agli spazi di servizio.</p> <p>Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, laboratori, spazi espositivi, mense, spazi ricreativi, palestre, impianti sportivi e circoli di dopolavoro, nursery e, per ogni unità terziaria con superficie utile di pavimento superiore a 1.500 mq, un'abitazione del custode con superficie utile di pavimento non superiore a 120 mq.</p> <p>Gli spazi ora richiamati devono costituire parti integranti delle strutture direzionali alle quali appartengono ed essere destinati ad uso esclusivo delle stesse unità o dei loro dipendenti. Per le mense e le nursery è ammesso l'uso comune a più strutture direzionali e l'utilizzo da parte di altri lavoratori della zona.</p>
<p>(c.s.)</p>	<p><b>Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca GF4.3</b></p>	<p>Attività di ufficio, laboratorio e sportello a servizio delle persone e delle imprese.</p> <p>Vi rientrano gli studi professionali singoli e associati, le sedi di società di professionisti, i centri di ricerca e sperimentazione, i laboratori di analisi, i centri di collocamento al lavoro, i centri di assistenza fiscale, le delegazioni sindacali, le sedi di società di mutua assistenza, le agenzie (bancarie, assicurative, turistiche, pubblicitarie, immobiliari, etc.).</p> <p>Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, spazi espositivi, sale di conferenza ad uso esclusivo delle funzioni insediate.</p>
<p><i>Attività commerciali e pubblici esercizi</i></p>	<p><b>Esercizi di vicinato GF5.1</b></p>	<p>Sono attività di commercio – ivi comprese le farmacie – che si svolgono in esercizi di vicinato di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita inferiore o pari a 150 mq.</p> <p>Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: laboratori di preparazione, riparazione, confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini, centraline di impianti, locali tecnici, spogliatoi e locali per il personale.</p>

(c.s.)	<b>Media struttura di vendita di prossimità GF5.2</b>	Sono attività di commercio al dettaglio svolte in medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 151 e 600 mq. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: laboratori e spazi di preparazione, riparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini, centraline tecnologiche, locali di infermeria, serbatoi, spogliatoi e locali per il personale.
(c.s.)	<b>Media struttura di vendita di rilevanza locale GF5.3</b>	Sono attività di commercio al dettaglio svolte in medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 601 e 1.500 mq. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: laboratori e spazi di preparazione, riparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini, centraline tecnologiche, locali di infermeria, serbatoi, spogliatoi e locali per il personale.
(c.s.)	<b>Grande struttura di vendita GF5.4</b>	Sono attività di commercio al dettaglio – ivi comprese quelle di somministrazione di farmaci da banco – che si svolgono in grandi strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera "f" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita pari o superiore a 1.500 mq. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: depositi e magazzini, laboratori e spazi di preparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, locali di infermeria, spogliatoi e locali per il personale. Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: mense, spazi ricreativi e circoli di dopolavoro, nursery. Gli spazi ora richiamati devono costituire parti integranti delle strutture direzionali alle quali appartengono ed essere destinati ad uso esclusivo delle stesse unità o dei loro dipendenti. Per le mense e le nursery è ammesso l'uso comune a più strutture direzionali e l'utilizzo da parte di altri lavoratori della zona.
<i>Attività commerciali e pubblici esercizi</i>	<b>Centro commerciale GF5.5</b>	Attività di commercio al dettaglio, servizi privati alle persone ed alle imprese, farmacie, pubblici esercizi e locali di intrattenimento di prossimità, palestre e centri per il benessere fisico, impianti di distribuzione di carburante aperti al pubblico che rientrano distintamente o promiscuamente in centri commerciali di cui all'art. 4, primo comma, lettera "g" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni. A seconda che la loro superficie di vendita sia compresa nei limiti delle medie o delle grandi strutture di vendita, i centri commerciali possono essere corredati dagli spazi accessori, di servizio e complementari attribuiti all'una o all'altra delle due categorie commerciali.

(c.s.)	<b>Commercio all'ingrosso GF5.6</b>	<p>Attività di commercio all'ingrosso di cui all'art. 4, primo comma, lettera "a" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>A seconda che la loro superficie di vendita sia compresa nei limiti previsti per la categoria degli esercizi di vicinato, delle medie o delle grandi strutture di vendita, le attività commerciali all'ingrosso possono essere corredate dagli spazi accessori, di servizio e complementari attribuiti all'una o all'altra delle tre categorie commerciali.</p>
(c.s.)	<b>Publici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità GF5.7</b>	<p>Attività professionali di somministrazione di cibi e bevande, intrattenimento e svago, ristorazione e altre attività previste dalla legislazione di settore svolte in locali con capienza inferiore o uguale a 150 persone.</p> <p>Tali attività non richiedono fabbricati appositi e possono essere collocate in edifici prevalentemente destinati ad altro uso.</p> <p>Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo degli esercizi: cucine, laboratori di preparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini a diretto servizio dell'attività svolta, centraline di impianti, locali tecnici, spogliatoi e locali per il personale.</p>
(c.s.)	<b>Publici esercizi e attività di intrattenimento di rilevanza locale GF5.8</b>	<p>Attività professionali di somministrazione di cibi e bevande, intrattenimento e svago (locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, sale bingo, bowling, teatri, sale da concerto e da congressi) e altre attività previste dalla legislazione di settore svolte in locali con capienza superiore a 150 persone, soggette al rilascio di licenze di pubblica sicurezza.</p> <p>Tali attività richiedono fabbricati appositi.</p> <p>Si considerano destinati a tali attività i seguenti spazi, se a loro uso esclusivo: sale di musica e da ballo, cucine, laboratori di preparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini a diretto servizio dell'attività svolta, centraline di impianti, locali tecnici, spogliatoi e locali per il personale.</p> <p>Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale per conferenze, locali di pubblico spettacolo, auditorium, sale di prova.</p>
(c.s.)	<b>Attività paracommerciali GF5.9</b>	<p>Sono attività considerate equiparabili al commercio, le attività paracommerciali comprendono l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale o religiosa). Rientrano in questa categoria a titolo indicativo le attività di acconciature, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, centri di telefonia/internet, le attività di noleggio di beni mobili registrati o no, i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili), ecc., ed in generale tutte quelle attività svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purchè prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario sono classificate come attività produttive.</p> <p>Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità com-</p>

mercili: laboratori di preparazione, riparazione, confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini, centraline di impianti, locali tecnici, spogliatoi e locali per il personale.

---

*Attività non appartenenti al terziario*

**Servizi privati  
GF6.1**

Servizi di interesse collettivo, a carattere economico-impresoriale, che non rientrano nelle ordinarie attività terziarie definite in questo elenco.

A seconda della loro rilevanza e compatibilità con altre destinazioni d'uso, tali servizi possono essere ospitati in immobili appositamente dedicati, che perciò si definiscono "attrezzature private", oppure in edifici prevalentemente destinati ad uso diverso.

Le "attrezzature private" sono considerate di uso e interesse pubblico o di interesse generale qualora rispondano ai requisiti richiesti dal Piano dei Servizi.

Sono "attrezzature private" quelle destinate allo spettacolo, alla ricreazione e al tempo libero, al benessere fisico, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive, nonché le altre attrezzature riconosciute tali dall'Amministrazione Comunale.

Sono compresi nelle "attrezzature private" i seguenti spazi, se a loro uso esclusivo: depositi e magazzini, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, infermerie, spogliatoi e locali per il personale.

---

*(c.s.)*

**Servizi tecnologici  
GF6.2**

Rappresentano una particolare categoria di "servizi privati". Essi sono, infatti, servizi di interesse collettivo a carattere economico-impresoriale che operano specificamente nel settore tecnologico e non rientrano nelle ordinarie attività terziarie.

Tali servizi sono svolti principalmente all'interno di impianti appositamente dedicati che possono essere considerati "attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale" qualora rispondano ai requisiti richiesti dal Piano dei Servizi.

Sono "impianti tecnologici" quelli di smaltimento rifiuti e di depurazione, le piattaforme ecologiche, i pozzi e le centrali di filtraggio, accumulo e pompaggio dell'acquedotto, le centrali di trasformazione e le cabine primarie dell'energia elettrica, le centrali di impianti di teleriscaldamento, gli altri impianti riconosciuti come tali dall'Amministrazione Comunale.

---

(c.s.)	<b>Servizi di telefonia mobile GF6.3</b>	<p>Rappresentano una particolare categoria di “servizi privati”. Essi, infatti, sono servizi di interesse collettivo a carattere economico–imprenditoriale che operano specificamente nel settore tecnologico e non rientrano nelle ordinarie attività terziarie definite in questo elenco.</p> <p>Tali servizi consistono nelle funzioni svolte da impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare.</p> <p>Si considerano “impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare” le antenne, parabole e ripetitori che i diversi gestori di telefonia hanno esigenza di collocare nel territorio allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare, ivi comprese le installazioni della recente tecnologia UMTS e delle nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all’entrata in vigore del Piano delle Regole.</p>
(c.s.)	<b>Attività di distribuzione di carburanti GF6.4</b>	<p>Attività di distribuzione di carburanti per autotrazione e autolavaggi, che si svolgono in appositi impianti aperti al pubblico situati in aree appositamente individuate dagli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole.</p> <p>Si considerano complementari gli spazi e le attività di servizio e di vendita indicate dalla vigente legislazione di settore.</p>
<i>Servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale</i>	<b>Servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale GF7.1</b>	<p>Sono i servizi qualificanti le “attrezzature pubbliche o in attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale”. La definizione di tali attrezzature viene resa dal Piano dei Servizi.</p>
(c.s.)	<b>Edilizia residenziale pubblica GF7.2</b>	<p>Si tratta di alloggi di edilizia residenziale pubblica rivolta a famiglie in situazioni di disagio sociale, prevista nelle diverse forme e modalità consentite dalla normativa regionale.</p> <p>La definizione di tale funzione viene resa dal Piano dei Servizi.</p>

**ALLEGATO C**

**CITTA' STORICA. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI,  
CRITERI DI INTERVENTO E UTILIZZO DEI MATERIALI**



### **1. Obiettivi e finalità di carattere generale degli interventi nella città storica**

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT sul patrimonio edilizio esistente, si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:

1. elementi storico-architettonici, centri storici e nuclei di antica formazione:
  - ricostituzione e mantenimento del paesaggio urbano storico e identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;
  - tutela conservativa dei singoli beni, volta al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza, dell'integrità e della significatività;
  - promozione di riutilizzi e recuperi, indirizzati anche alla conservazione dei significati degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
  - valorizzazione di siti e luoghi che rappresentano un valore diffuso e capillare sul territorio, in grado di attribuire identità storica e culturale ai luoghi;
  - tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio (materiali, componenti edilizie, colori, ecc.);
2. insediamenti rurali di interesse storico:
  - valorizzazione e recupero del paesaggio agrario storico nelle sue strutture insediative e produttive e nei rapporti con il contesto (l'unità aziendale, la rete irrigua, le alberature, le strade agrarie, ecc.);
  - recupero del paesaggio storico, dell'impianto e del tessuto edificato, attraverso interventi edilizi (organizzazione dei nuovi volumi, forme, materiali, ecc.) che permettano lo sviluppo dell'attività agricola, nel rispetto dei fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante.

Agli effetti della conservazione dei caratteri espressivi dell'architettura, dei partiti architettonici dei fronti, della forma e dimensione delle aperture, della forma e dimensione degli elementi accessori, dei materiali e delle lavorazioni adottate per tutti gli elementi edilizi esterni, dei colori di finitura impiegati, dei materiali impiegati negli spazi scoperti, gli interventi dovranno curare il massimo rispetto filologico delle caratteristiche identificabili come peculiari dell'organismo edilizio esistente e dell'ambito edilizio interessato.

In ogni caso, per qualsiasi intervento, è richiesta una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezze, frequenze di aperture, elementi ornamentali, rapporti tra pieni e vuoti nelle pareti, tinteggiature, aggetti di gronda, visibilità dei giardini, ecc.), nonché una responsabile salvaguardia dell'esistente tessuto sociale costituito da uno stretto rapporto tra residenza ed attività artigianali, commerciali e di servizio.

Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, tendente ad un miglioramento del livello organizzativo e funzionale. Obiettivi di ogni trasformazione consentita dovranno essere:

1. un dignitoso ridisegno urbano
2. la pulizia da volumi impropri
3. il recupero igienico-edilizio ed ambientale degli spazi interni
4. la salvaguardia o ricostruzione della struttura e conformazione della corte lombarda con particolare cura per l'allineamento verso strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti
5. garantire, laddove possibile, che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da mantenere la continuità dei fili di gronda, la pendenza e l'andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini
6. assicurare l'unitarietà dei cortili e la sua massima fruibilità pedonale con esclusione comunque di recinzioni
7. riproporre i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.

### **2. Classificazione degli edifici e delle modalità di intervento**

Per ogni singolo edificio rilevato e catalogato nell'Elaborato Pr.01 "*Schede dei beni storici, architettonici ed ambientali*", si procede alla seguente classificazione degli edifici all'intero della città storica antica e moderna:

1. Classe A Edifici di valore storico ed architettonico

2. Classe B. Edifici di valore documentario ed ambientale
  3. Classe C. Edifici di recente costruzione
  4. Classe D. Pertinenze
  5. Classe E. Aree verdi, spazi pubblici e collettivi
- e, per ciascuna classe, vengono fornite le seguenti indicazioni:

- definizione
- modalità di intervento
- prescrizioni particolari.

La classificazione del tessuto edilizio storico, come riportata analiticamente nell'elaborato Pr. 04.3a - Classificazione degli edifici e degli spazi aperti, ha l'obiettivo di:

- definire obiettivi e finalità degli interventi sul patrimonio esistente;
  - classificare i singoli edifici, individuando forme e modalità di intervento sugli stessi;
- mentre l'elaborato Pr. 04.3b - Modalità di intervento nel centro storico e nei nuclei di antica formazione,
- fornisce indicazioni in merito all'uso dei materiali, alle modalità di intervento e all'utilizzo degli spazi pubblici e privati, individuando criteri generali e criteri specifici.

Gli interventi devono essere eseguiti allegando ad ogni progetto di intervento il rilievo grafico e fotografico degli edifici esistenti che dimostri la consistenza ed i caratteri tipologici, costruttivi e d'uso degli edifici.

### ***Classe A - Edifici di valore storico ed architettonico***

#### Definizione

Sono edifici di valore architettonico e stilistico, coerenti con l'impianto dei centri storici. Il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni.

Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

1. Edifici religiosi
2. Edifici o parti di edifici di archeologia industriale.

#### Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dalla normativa vigente.

Gli interventi sopra previsti devono essere effettuati senza alcuna modifica del perimetro, delle altezze e dei profili, computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale, che devono essere demolite, conservando e ripristinando le costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio (collegamenti verticali e orizzontali quali androni, scale, porticati e loggiati; muri portanti interni ed esterni, volte, solai, coperture e spazi scoperti come cortili e giardini).

Considerata la natura di tali edifici, gli interventi devono conservarne attentamente la tipologia di impianto, anche strutturale e comprese le quote d'imposta dei solai e del tetto, la composizione delle facciate, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, gli apparati decorativi, sia interni che esterni.

Oltre alle prescrizioni generali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

1. la demolizione di intonaci è ammessa quando la loro condizione lo richieda e sempre che non siano affrescati o graffiti;
2. l'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modeste modifiche, senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno, salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
3. per i fabbricati che hanno subito alterazioni deve essere perseguita la ricomposizione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale;
4. i serramenti esterni e interni possono essere ricostruiti sempre che non costituiscano un elemento caratterizzante dell'edificio; in ogni caso devono conservarsi integri i caratteri architettonici ed ambientali della parte;
5. per i vani a piano terra non è consentita l'apertura di nuove luci verso strada;
6. la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, muri, esedre, lapidi, scenari, edicole, ecc.), la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di

particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative (volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi e pavimenti);

7. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
8. il restauro e/o risanamento conservativo devono essere estesi a tutta l'area di pertinenza dell'edificio con un progetto unitario, indipendentemente dalla presenza di più proprietari, con particolare attenzione alle pavimentazioni di portici, se esistenti, cortili, accessi, ecc. e alle eventuali sistemazioni a verde.

In mancanza di documentazione originale le pavimentazioni devono essere eseguite di preferenza in pietra non levigata o in cotto pressato a mano e le sistemazioni a verde con specie vegetali utilizzate tradizionalmente nel contesto ambientale, da scegliere tra quelle riportate nell'Allegato D delle presenti norme.

#### Prescrizioni particolari

Fra le modalità d'intervento sono ammessi il restauro ed il risanamento conservativo, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstite dell'edificio originario, e può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti con le modalità del restauro e del ripristino filologico.

Per i corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse, depositi, ecc) è ammessa una ristrutturazione parziale meno dipendente dalle configurazioni antiche, senza aumentare i volumi e le superfici utili lorde, ma permettendone il recupero all'uso.

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.

La destinazione d'uso può essere quella originaria, di abitazione familiare di grandi dimensioni; quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo antico. In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al piano terra: sono pertanto ammesse attività artigianali di servizio e commerciali compatibili con l'impianto tipologico nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme relativamente alle funzioni insediabili.

#### ***Classe B - Edifici di valore documentario ed ambientale***

##### Definizione

Sono edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con il tessuto urbano storico. I fabbricati ivi classificati sono qualificati di interesse storico ed ambientale, ma sono stati sottoposti, in misura totale, oppure parziale, a successivi interventi che ne hanno modificato e/o alterato parzialmente le caratteristiche originarie, pur conservandone l'impianto tradizionale ed i valori paesaggistici.

Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

1. Edifici in linea a cortina
2. Edifici plurifamiliari a corte
3. Edifici a tipologia mista armonicamente inseriti nelle corti urbane.

##### Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

1. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ad esclusione della demolizione integrale;
2. interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente: sopralzi, ampliamento, interventi di recupero dei sottotetti.

Il criterio di intervento è quello del recupero volumetrico e funzionale.

Gli elementi strutturali interni, verticali ed orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, senza sostanziali alterazioni di quote o modifiche dell'impianto tipologico.

L'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modifiche senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno. Gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati sulla facciata devono perseguire il ripristino degli elementi stilistici

e costruttivi che la caratterizzano.

Tutti gli interventi devono essere attuati senza alcuna modifica del perimetro e dei profili, perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei fabbricati ed il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di interesse storico, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre alle prescrizioni generali di cui al capitolo precedente, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1. demolizioni parziali, anche esterne, sono ammesse ove richieste per ragioni statiche e/o igieniche, purchè la ricostruzione rispetti totalmente i caratteri originari dell'edificio e si adegui alle caratteristiche ambientali dell'intorno ovvero ripristini gli elementi e le relazioni volumetriche preesistenti;
2. modeste trasformazioni, anche esterne, conseguenti a mutamenti di destinazioni d'uso o ad adeguamenti igienico-sanitari sono ammesse, anche se prospicienti spazi pubblici, nel rispetto complessivo delle caratteristiche ambientali dell'intorno. Nel caso siano previste demolizioni parziali e ricostruzioni non è consentito modificare la posizione degli androni di accesso.

#### Prescrizioni particolari

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.

Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, l'intervento di ristrutturazione dovrà eliminarli sostituendoli con elementi consoni all'edificio.

L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme, nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale.

Ove non diversamente realizzabile l'intervento, ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il soprizzo del tetto fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, in ogni caso fino ad un massimo di mt 0,80, conservando la conformazione e la pendenza originaria della copertura, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie.

In caso di progetto di recupero abitativo del sottotetto, sono preferibili finestre verticali in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda, nel caso si volessero invece realizzare finestre verticali sporgenti oltre il filo di pendenza della falda, quali abbaini e/o cappuccine, si specifica che le stesse dovranno essere allineate alle finestre sottostanti, così come delle stesse dovranno avere pari dimensione in larghezza e dimensione in altezza minima, per garantire le prescrizioni del R.L.I.

In tutti i casi nei quali non sia prevista la permanenza di persone nel sottotetto, sono vietate finestre verticali in copertura sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda.

E' comunque sempre ammessa la realizzazione di lucernari apribili, se realizzati lungo la linea di pendenza della falda.

Per la realizzazione di progetti di recupero abitabile dei sottotetti esistenti che prevedono il soprizzo del tetto, è prevista la presentazione di un progetto preliminare, ai fini della definizione di un parere preventivo in merito alla proposta formulata.

#### ***Classe C - Edifici di recente costruzione***

##### Definizione

Sono edifici costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, sostituendo a volte il tessuto originario, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, ed in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto al carattere tipologico dominante del vecchio nucleo.

Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

1. Villini mono/plurifamiliari ed edifici pluripiano indifferenti all'impianto storico
2. Edifici pluripiano coerenti con l'impianto storico
3. Edifici a tipologia mista con permanenza della struttura urbana
4. Edifici a tipologia speciale - monofunzionale.

### Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

1. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia;
2. interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente: sopralti, ampliamento, demolizione e ricostruzione, interventi di recupero dei sottotetti.

Sono altresì assentibili, mediante il ricorso preventivo a piano attuativo e/o titolo abilitativo convenzionato, interventi di demolizione, totale o ricostruzione, anche con modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione), ancorchè l'accorpamento dei volumi esistenti nel rispetto degli allineamenti prospettanti gli spazi pubblici, salvo specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale finalizzata al reperimento di standard urbanistico.

Tutti gli interventi devono perseguire il migliore inserimento dei fabbricati nel contesto dei nuclei storici, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.

### Prescrizioni particolari

Fatte salve particolari prescrizioni, le opere possono perciò essere finalizzate:

1. al ripristino dei caratteri originari (eliminazione delle superfetazioni)
2. a limitati incrementi volumetrici
3. a mutamenti dell'assetto distributivo planoaltimetrico
4. a mutamenti nel taglio degli alloggi
5. a mutamenti di destinazioni d'uso: qualora il mutamento d'uso comporti un aumento del fabbisogno di standard, la quota parte delle aree dovute, dovrà essere monetizzata sulla differenza fra le destinazioni d'uso in dismissione e quelle in divenire.

L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme.

Ove non diversamente realizzabile l'intervento, ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il soprizzo del tetto fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, in ogni caso fino ad un massimo di mt 0,80, conservando la conformazione e la pendenza originaria della copertura, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie.

In caso di progetto di recupero abitativo del sottotetto, sono preferibili finestre verticali in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda, nel caso si volessero invece realizzare finestre verticali sporgenti oltre il filo di pendenza della falda, quali abbaini e/o cappuccine, si specifica che le stesse dovranno essere allineate alle finestre sottostanti, così come delle stesse dovranno avere pari dimensione in larghezza e dimensione in altezza minima, per garantire le prescrizioni del R.L.I.

In tutti i casi nei quali non sia prevista la permanenza di persone nel sottotetto, sono vietate finestre verticali in copertura sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda.

E' comunque sempre ammessa la realizzazione di lucernari apribili, se realizzati lungo la linea di pendenza della falda.

Per la realizzazione di progetti di recupero abitabile dei sottotetti esistenti che prevedono il soprizzo del tetto, è prevista la presentazione di un progetto preliminare, ai fini della definizione di un parere preventivo in merito alla proposta formulata.

### ***Classe D - Pertinenze***

#### Definizione

Sono compresi elementi edilizi costituiti da parti o porzioni di edifici di minimo valore storico ed architettonico, aggiunti nel corso del tempo all'organismo principale e localizzati anche nelle aree di pertinenza degli edifici.

### Modalità di intervento

Per le pertinenze coerenti con l'impianto generale del tessuto storico è data la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, come definiti dalla normativa vigente.

Per tutte le altre pertinenze, considerate come superfetazioni, baracche e tettoie, non coerenti

con l'impianto generale del tessuto storico, è obbligatoria la demolizione. Nel caso di demolizione e ricostruzione all'interno del medesimo impianto edilizio, viene data la possibilità di un aumento della superficie coperta esistente pari al 10%, purchè l'intervento sia coerente e compatibile con l'impianto esistente e sia finalizzato alla ricomposizione delle preesistenze. Al riguardo dovrà essere presentato un progetto preliminare, ai fini della definizione di un parere preventivo in merito alla proposta formulata.

### ***Classe E - Aree verdi, spazi pubblici e collettivi***

#### Definizione

Costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano. Si tratta di:

1. Parchi, giardini e aree verdi di interesse pubblico
2. Giardini e aree verdi private
3. Spazi di rilievo di uso pubblico.

#### Modalità di intervento

Gli interventi nei parchi, giardini e aree verdi devono mirare alla conservazione delle caratteristiche paesistiche e in particolare delle essenze arboree presenti.

Gli interventi nei parchi e giardini di interesse storico e nelle aree verdi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1. gli alberi di alto fusto esistenti devono essere sottoposti sistematicamente al trattamento più adeguato, alla conservazione ed alla crescita regolare; nel caso in cui uno o più di essi dovessero deperire o morire, devono essere sostituiti immediatamente, a cura e spese del proprietario dell'area, con un numero uguale di alberi della medesima specie. In caso di impossibilità, l'essenza da utilizzare deve essere concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale, all'interno di quelle elencate nell'Allegato D delle presenti norme;
2. analogamente deve essere fatto per le altre componenti dell'ambiente naturale - alberi minori, cespugli, rampicanti, manti erbosi, ecc. Si deve anche procedere immediatamente a porre riparo ai danneggiamenti eventuali che fossero in corso;
3. eventuali pavimentazioni che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, danneggiassero la libera crescita delle alberature, devono essere demolite totalmente o parzialmente, ricostruendo il terreno naturale;
4. le aree cortilive ed i manufatti eventualmente presenti e connessi organicamente ai caratteri dell'architettura devono essere conservati ai loro caratteri generali, ovvero restaurati adeguatamente.

## **3. Criteri e modalità di utilizzo dei materiali**

### ***3.1. Criteri generali***

Tutti gli interventi che interessano il patrimonio edilizio esistente classificato come città storica antica e moderna, dovranno rigorosamente rispettare le caratteristiche di finitura preesistenti, eliminare gli elementi in contrasto con l'edificio originario e, di norma, rispettare le prescrizioni di seguito descritte.

Tutti gli interventi devono fare riferimento agli strumenti normativi vigenti in materia igienico-sanitaria e alle eventuali possibilità di deroga in essi contemplata, sono comunque vincolati al rispetto delle seguenti disposizioni di carattere generale:

- salvaguardia e/o ripristino dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani;
- rispetto e/o ripristino della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, che dovranno essere mantenuti, se esistenti, o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali della città storica;
- ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, i colori originali e/o tradizionali della città storica;
- rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici della città storica;

- mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri, nel caso di intervento su edifici già manomessi. I solai possono essere sostituiti, previa documentazione delle necessità statiche, con altri aventi le medesime caratteristiche, solo se privi di valore artistico oggettuale; in tale ipotesi dovranno invece essere conservati. Eventuali variazioni di quota potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico;
- mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura e dei materiali di copertura stessi, di gronde e pluviali; o, nel caso, di intervento su organismi architettonici già manomessi, ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del contesto storico;
- conservazione di tutti gli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e, contestualmente, dei relativi elementi architettonici. In tutti gli interventi deve essere prevista la conservazione ed il restauro, la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale, ed in particolare devono essere rispettati:
  - gli allineamenti delle facciate e delle gronde;
  - le facciate di rilevante interesse architettonico;
  - i portali, le banchine e le cornici originali in pietra ed in cotto;
  - le inferriate ed i parapetti in ferro;
  - le decorazioni originali;
  - le pavimentazioni in cotto o in pietra di strade e cortili;
  - gli alberi e gli elementi di arredo urbano.

E' escluso l'utilizzo di materiali non tradizionali per le finiture esterne; ed è fatto divieto di realizzare finiture e opere in genere non coerenti con quelle preesistenti nell'area di intervento, ed in quelle ad essa circostanti. Tutti gli elementi in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore artistico, storico ed ambientale devono essere rimossi.

La rispondenza delle scelte di progetto ai criteri generali espressi dal presente elaborato è verificata dall'Amministrazione Comunale sulla base di un'adeguata ed esaustiva documentazione tecnica a supporto del progetto, comprendente almeno:

- rilievo dello stato di fatto dell'edificio o dell'unità, esteso per i prospetti almeno alle unità confinanti, indicante gli elementi tipologici fondamentali;
- particolari architettonici e decorativi presenti;
- ipotesi di assetto originario;
- relazione che descriva le scelte di progetto in relazione agli obiettivi stabiliti nel presente comma;
- tavole di progetto complete di piante, prospetti, sezioni e viste assonometriche, compreso il raffronto tra demolizioni e ricostruzioni.

### ***3.2. Criteri specifici in merito all'uso dei materiali***

I criteri si riferiscono alle caratteristiche costruttive e di finitura rilevate sugli edifici della città storica.

Per gli edifici di recente edificazione e per gli interventi di ricostruzione, la progettazione degli esterni (facciate, aree libere), soprattutto per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, dovrà ispirarsi alle regole compositive e costruttive contenute nella guida, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto.

I criteri sono composti dalle seguenti voci:

1. Finitura delle superfici murarie di facciata
2. Portici, androni, loggiati
3. Balconi
4. Scale esterne
5. Coperture
6. Zoccolatura
7. Materiali lapidei

8. Finestre, vani, davanzali
9. Inferriate
10. Serramenti
11. Porte, portoncini, ingressi
12. Vettrine
13. Insegne
14. Impianti tecnologici
15. Giardini e spazi cortilizi
16. Rustici
17. Recinzioni
18. Elementi in aggetto
19. Autorimesse.

### 1. Finitura delle superfici murarie di facciata

Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati con intonaci a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento.

Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:

- intonaco civile a base di calce con i seguenti tipi di finitura;
- intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachini, marmorino, ecc.);
- intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati, limitatamente agli edifici ottocenteschi o più recenti.

L'intonaco a base calce rustico o a raso pietra da utilizzarsi prevalentemente nei tratti di muratura in pietra di fattura non particolarmente pregevole o nelle murature eterogenee in pietrame.

Nella stesura dell'intonaco è preferibile adattarsi alle irregolarità della facciata senza tirare l'intonaco a perfetto piano sia verticale che orizzontale e mantenere una certa rugosità superficiale utilizzando inerti di idonea granulometria.

L'intonaco stollato non tinteggiato eseguito con malte a base di calce limitatamente alle zoccolature ed ai muri di recinzione e di sostegno.

Le murature tradizionali in pietra devono essere mantenute. Gli interventi su tali murature devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione dei rappezzi eseguiti con malta a base di cemento.

E' comunque di norma vietato lasciare a vista tratti di muratura che già non lo erano o di cui non è prescritto il mantenimento a vista salvo il rinvenimento di elementi di particolare pregio.

Per le finiture di facciata sono comunque vietati:

- gli intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- i rivestimenti in pietra naturale e artificiale; i mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, gres, klinker, ecc.;
- i rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici;
- le verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce e silicati.

Eventuali bugnati e/o decorazioni pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde esistenti devono essere conservati o ripristinati.

In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo bugnato, ecc) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali, ecc.).

### 2. Portici, androni, loggiati

E' vietata di norma la chiusura di portici, loggiati e androni esistenti.

Previo adeguato studio con particolari costruttivi, potrà essere ammessa la chiusura con elementi in trasparenza, solamente a condizione che l'intervento sia finalizzato ad un miglior recupero ad usi abitativi o di pubblico interesse dell'edificio, con contestuale salvaguardia di altri elementi funzionali e morfologici.

E' prescritto il mantenimento degli esistenti solai in legno su porticati, androni e loggiati. Le volte situate in corrispondenza dei passi carrai dovranno essere rigorosamente conservate, con divieto assoluto di alterazione della sagoma e delle quote di imposta della volta, e di



sostituzione con solaio piano.

### 3. Balconi

I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

E' vietata la formazione di nuovi balconi e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, dei balconi esistenti. Eventuale deroga a tale divieto è ammessa solamente per documentate esigenze di ridisegno delle facciate, e di riqualificazione di ambiti degradati.

E' vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso del vetro, materiali plastici, elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc..

I parapetti dovranno di norma essere formati da profilati in ferro semplici (piatti, tondi e quadri: usualmente i primi per gli elementi orizzontali e gli altri per quelli verticali) escludendo l'impiego di profilati, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliate, dell'alluminio dell'acciaio inox, ecc..

Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colore scuro coprente opaco, satinato brunito di colore scuro. Qualora la struttura del balcone sia in legno, i parapetti dovranno essere in legno con disegno tradizionale.

La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio.

### 4. Scale esterne

Le scale e i collegamenti verticali dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, limitando le modificazioni in facciata ed evitando l'occupazione dei porticati esistenti. L'eventuale formazione di nuove aperture nel vano scale dovrà essere riferita al disegno complessivo delle facciate, utilizzando anche riduzioni dimensionali rispetto alle normali aperture, ma mantenendo l'allineamento di quota.

E' ammesso il mantenimento e/o il ripristino di scale esterne solamente per il collegamento tra il piano terra e il piano primo negli edifici con tipologia " a ballatoio "; in tali casi il recupero edilizio deve essere prioritariamente rivolto a valorizzare le caratteristiche tipologiche del complesso edilizio, anche col mantenimento, nel disegno della facciata, del ballatoio lungo l'intero fronte edilizio.

Le scale esterne di pregio esistenti sono soggette a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili e restaurabili.

E' vietata la formazione di nuove scale esterne e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, di quelle esistenti.

### 5. Copertura

E' prescritto per tutti gli edifici esistenti o di nuova costruzione l'impiego di tetti a falde inclinate con pendenza compresa tra il 25 % e il 45 % e con manto di copertura in tegola a canale in laterizio (coppi) con l'esclusione di altri materiali o forme.

E' prescritto il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore.

E' ammesso, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo.

I comignoli e i torrioni devono essere realizzati o in muratura intonacata come le facciate o in mattoni, con divieto di impiego di manufatti in cemento, fibrocemento, materiali metallici o plastici o altri materiali simili.

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro di abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario.

E' vietata la formazione di terrazzi, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto; è ammessa esclusivamente l'apertura di terrazzi a pozzo di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente, nei limiti strettamente necessari a garantire i rapporti aeroilluminanti del locali cui appartengono.

Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato.

In coerenza con i caratteri dell'edificio, il sottogronda può essere realizzato a cassonetto,

anche sagomato, in legno o in muratura intonacata.

E' vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ('perline'). I canali di gronda devono essere realizzati in rame ed avere sezioni semicircolari; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.

E' vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc.

Il tratto terminale a terra del pluviale per l'altezza minima di m. 2,50, deve essere annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti nel caso che il pluviale sia su spazi pubblici.

#### 6. Zoccolatura.

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce stollato di colore grigio o comunque differenziata dal colore del fondo di facciata.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata. Essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

E' ammessa, se coerente con i caratteri storici e architettonici dell'edificio, la zoccolatura in pietra da eseguirsi esclusivamente con lastre di arenaria (serena) o pietre simili dello spessore minimo di cm. 4 e con lavorazione della superficie spuntata o a piano di sega bocciardata.

#### 7. Materiali lapidei

Gli elementi in pietra naturale lavorata esistenti (spalle, architravi, davanzali, arcate, portali, elementi angolari, marciapiedi, ecc.) sono soggetti a vincolo di conservazione. Sono ammessi pertanto i soli interventi di sostituzione, con materiali analoghi, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

Nelle facciate degli edifici è vietato l'uso dei materiali lapidei diversi da quelli tradizionalmente impiegati, quali arenaria 'serena' o pietre simili. Per la formazione di spalle ed architravi di nuove aperture e per le aperture esistenti prive di contorni in pietra sarà consentito l'utilizzo di pietra naturale solamente previa verifica di continuità architettonica rispetto all'intera facciata.

I davanzali, le soglie, da eseguirsi in pietra di arenaria serena o similare devono, avere uno spessore minimo di cm. 5, con finitura a piano di sega e successiva sabbiatura, bocciardatura o spuntatura.

#### 8. Finestre: vani, davanzali

Le nuove aperture devono rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.

Le finestre situate ai piani terra dovranno di norma essere dotate di inferriate. E' ammessa l'apertura di porte e finestre a condizione che ne sia dimostrata:

- l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc.) dell'antico vano;
- che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche;
- che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori il valore storico-artistico complessivo dell'edificio;
- che sia giustificata sotto il profilo del riordino strutturale e non modifichi i rapporti tra le varie parti dell'edificio, e che non determini un mutamento delle quote dei solai interni.

#### 9. Inferriate

Le inferriate tradizionali esistenti sono soggette a vincolo di conservazione. E' ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni, delle parti degradate e non recuperabili. Le inferriate delle finestre devono essere di disegno semplice preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento orizzontale. Le verniciature dovranno essere preferibilmente realizzate in vernice, colore grigio "canna di fucile".

Sono vietate inferriate realizzate con materiali diversi dal ferro, con trattamenti di zincatura a vista e quelle realizzate con disegni estranei alla tradizione locale.

### 10. Serramenti

Per gli oscuramenti sono ammesse le persiane esterne ad ante a stecche smaltate con colori coprenti opachi e/o satinati, da estendere a tutte quelle appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

La scelta del tipo di oscuramento e della relativa verniciatura o smaltatura dovrà essere coordinata con i materiali e le eventuali colorazioni o decorazioni di ciascuna singola porzione verticale di facciata.

Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, se prospettanti su spazi pubblici, devono essere utilizzate ante cieche disposte all'interno.

I serramenti devono essere realizzati in legno, di norma verniciati in colori chiari coprenti opachi o satinati, da estendere a tutti quelli appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

Di norma è da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.

In casi particolari, al fine di meglio valorizzare elementi architettonici peculiari o in caso di aperture di grandi dimensioni e/o vetrine, potrà essere autorizzato l'uso di serramenti metallici realizzati con profilati semplici in ferro con verniciatura colore grigio "canna di fucile".

E' vietato l'utilizzo di:

- blocchi che integrano il serramento con l'oscuramento;
- oscuramenti avvolgibili (tapparelle e veneziane in qualunque materiale).

### 11. Porte, portoni, ingressi

I portoni e portoncini tradizionali esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione con analoghi materiali delle parti degradate e non recuperabili.

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno ispirato ai tipi tradizionali, di norma verniciati con colori coprenti. Eventuali telai metallici non dovranno comunque essere visibili.

E' di norma vietato nei nuovi manufatti l'impiego di legno con trattamento di mordenzatura. Nel caso di accertata preesistenza storica di manufatti in legno non verniciato è ammessa la conservazione ed il mantenimento di tale finitura.

E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc., nelle spalle in pietra delle aperture.

### 12. Vetrine

Negli edifici per i quali è ammessa la modifica delle facciate è vietata la formazione di nuove aperture per vetrine di dimensioni superiori a m. 3,00 di luce e m. 3,00 d'altezza, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti delle facciate.

I contorni delle vetrine devono essere realizzati in muratura intonacata o in pietra arenaria.

E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali, con piastrelle di qualunque genere, con metalli, legno, materie plastiche, ecc..

I serramenti devono essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata.

Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno.

### 13. Insegne

Le insegne luminose e non, dovranno di norma essere contenute nella dimensione delle aperture (ingressi e vetrine). Le insegne a bandiera possono essere luminose solo per i logogrammi di pubblica utilità (farmacia, telefono, tabacchi, ecc.).

Tutti i mezzi pubblicitari, comprese le insegne di esercizio, devono preservare le peculiarità identificative dei luoghi, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne commerciali di forte impatto, cromatismi eccessivi o estranei al contesto o disorientanti ai fini della circolazione stradale. Su tali aspetti la norma di piano si raccorda con il Regolamento Edilizio Comunale.

### 14. Impianti tecnologici

I contatori del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni.

Dove ciò non sia possibile gli sportelli di protezione dovranno essere integrati nella facciata rispettandone il disegno, le proporzioni e le simmetrie, adottando comunque tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo con particolare riguardo ai materiali incongrui (plastica, acciaio inox, ecc.).

Dovrà essere in ogni caso evitata la collocazione di sportelli su murature in pietrame e/o ciottoli a vista o con trame murarie di pregio.

E' vietata la realizzazione di canne fumarie esterne al filo di facciata. Ai soli fini dell'adeguamento di impianti esistenti alle normative vigenti, ove non altrimenti possibile, potranno essere autorizzati interventi in deroga a quanto sopra indicato sulla scorta di apposito progetto redatto in conformità ai criteri generali degli interventi sugli edifici esistenti.

Gli impianti di condizionamento dovranno essere collocati preferibilmente sulle facciate interne ai cortili adottando tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo; dovrà essere evitata la loro collocazione su facciate prospicienti spazi pubblici, in ogni caso dovranno essere adottati accorgimenti che ne mascherino la vista.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione di norma dovranno essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata, su balconi o terrazzi.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezione di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari che dovranno essere posizionate preferibilmente su falde non prospicienti le pubbliche vie; qualora ciò non fosse possibile, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla pubblica via.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte in commercio (comunque di diametro inferiore ad un metro), presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura ed essere prive di scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

#### 15. Giardini e spazi cortilizi

Si tratta di spazi che devono essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni.

Le pavimentazioni esterne debbono richiamare quelle di foggia tradizionale e sono ammesse con lastre di pietra, acciottolato e mattoni nel rispetto della tradizione locale. Sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato e calcestruzzo in lastre di colore grigio.

Le pavimentazioni dei cortili devono essere realizzate con acciottolati/rizzata, pietra naturale, ghiaietto o terra battuta e calcestre.

Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali similari, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastrine, *opus incertum* o comunque con finitura lucida.

L'eventuale impiego di elementi drenanti in cls. prefabbricato, sarà ammissibile solamente nell'ambito di uno studio di sistemazione complessiva dell'area, e limitatamente alle aree scoperte destinate alla sosta degli automezzi.

#### 16. Rustici

La chiusura dei vani originariamente aperti dei fienili, dove consentito dalle presenti norme, dovrà avvenire nei seguenti modi:

- i pilastri in mattoni a vista dei rustici devono essere conservati e mantenuti a vista;
- dove non è possibile la loro conservazione per la ricostruzione dovranno essere impiegati mattoni formati a mano di dimensioni e colore simile a quelli preesistenti, con sfilatura dei giunti a raso eseguita con malte a base di calce.

Il tamponamento dovrà essere eseguito con muratura intonacata o con assito in legno naturale posizionato in sfondato rispetto ai pilastri.

#### 17. Recinzioni

E' vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari. Dove compatibile con le esigenze di uniformità della cortina muraria lungo le strade e gli spazi

pubblici, o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio di cui la presente normativa non prescrive l'eliminazione, le recinzioni possono essere realizzate con inferriate, senza muretto sporgente dal terreno realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi prevalentemente orizzontali) con verniciatura opaca o satinata di colore scuro.

E' vietato l'impiego di profilati metallici, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato.

In alternativa all'inferriata, ove esistenti o dove coerente con i caratteri del contesto, e non in contrasto con diritti di terzi e compatibile con il soleggiamento e la ventilazione dei luoghi, è ammessa la formazione di recinzioni costituite da muro intonacato con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici.

#### 18. Elementi in aggetto

E' vietata la realizzazione di nuovi balconi o aggetti soprastanti arcate, portici e logge. In tali casi è ammessa la realizzazione di loggiati contenuti nel filo di facciata, con utilizzo di parapetto di materiale affine alla struttura portante del solaio (muratura cieca per i solai a volta, parapetto in legno per i solai in legno).

Per gli aggetti già esistenti, se costituenti elemento storicamente integrato con il disegno della facciata, dovranno essere utilizzati parapetti in ferro a disegno lineare, fatti salvi i casi di lavorazioni artistiche di riconosciuto valore architettonico.

Nel caso in cui l'aggetto sia realizzato sopra un passaggio carraio passante voltato, l'altezza del suo piano di imposta dovrà variare in funzione della eventuale differenza di quota tra solaio del primo piano e chiave di volta del passaggio carraio.

#### 19. Autorimesse

Devono essere incorporate negli edifici o interrate.

Le aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere rivestimento con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.

Dove l'interro non sia oggettivamente fattibile, esse devono avere caratteristiche di ambientazione sia nei materiali delle pareti verticali, sia nelle chiusure orizzontali, sia nella copertura in coppi o cotto similare, oppure con soletta piana e almeno 50 cm di terra o cm 15 di pietrisco. Le autorimesse private non possono aprirsi direttamente su strada pubblica.

**ALLEGATO D**

**SPECIE ARBOREE PRESCRITTE**

Ai fini della ricostituzione paesaggistica e ambientale, la scelta delle specie arboree ed arbustive da impiegarsi per interventi sul territorio di Cavenago di Brianza dovrà ricadere tra quelle di seguito elencate. Si prescrive l'utilizzo delle specie autoctone in ambiti extraurbani, mentre l'utilizzo di quelle alloctone dovrà essere limitato a casi particolari (ad esempio completamento di cortine esistenti in contesti urbanizzati, elementi di arredo urbano, giardini storici, ecc.).

**ALBERI AUTOCTONI****Alberi a foglia persistente****Specie***Pinus sylvestris* (Pino silvestre)**Specie***Taxus baccata* (Tasso)**Alberi a foglia caduca****Specie***Acer campestre* (Acero campestre)*Acer pseudoplatanus* (Acero montano)*Alnus glutinosa* (Ontano nero)*Castanea sativa* (Castano)*Carpinus betulus "pyramidalis"* (Carpino bianco piramidale)*Cercis siliquastrum* (Albero di Giuda)*Fraxinus excelsior* (Frassino)*Juglans regia* (Noce)*Morus nigra* (Gelso)*Populus alba* (Pioppo bianco)*Prunus avium* (Ciliegio)*Prunus pissardi "nigra"* (Ciliegio-susino)*Quercus petraea* (Rovere)*Sorbus aria* (Sorbo montano)*Tilia phalatyphyllos* (Tilio nostrale)**Specie***Acer platanoides* (Acero riccio)*Alnus cordata* (Ontano napoletano)*Betula verrucosa* (Betulla)*Carpinus betulus* (Carpino bianco)*Celtis australis* (Bagolaro)*Fagus sylvatica* (Faggio)*Fraxinus ornus* (Orniello)*Morus alba* (Gelso)*Ostrya carpinifolia* (Carpino nero)*Populus nigra* (Pioppo nero)*Prunus padus* (Ciliegio a grappoli)*Punica granatum* (Melograno)*Quercus robur* (Farnia)*Tilia cordata* (Tiglio selvatico)**ALBERI ALLOCTONI****Alberi a foglia persistente****Specie***Abies nordmanniana**Magnolia grandiflora**Pseudotsuga douglasii**Tsuga canadensis***Provenienza**

Caucaso

Nord America

Nord America

Nord America

**Alberi a foglia caduca****Specie***Aesculus hippocastanum**Aesculus pavia**Albizia julibrissin**Cercidiphyllum japonicum**Corylus colurna**Davidia involucrata**Ginkgo biloba**Gleditschia triacanthos**Hibiscus syriacus*Occidentale *Juglans nigra**Koelreuteria paniculata**Lagerstroemia indica**Liquidambar styraciflua**Liriodendron tulipifera**Malus floribunda**Metasequoia glyptostroboides**Parrotia persica***Provenienza**

Asia Minore

Nord America

Asia

Cina-Giappone

Nocciolo di Turchia

Cina

Cina

Nord America

Asia

Nord America

Cina

Asia Orientale

Nord America

Nord America

Giappone

Cina

Asia Occidentale

**Norme di Attuazione**

<i>Pyrus calleryana</i>	Giappone
<i>Prunus serrulata</i> (in varietà)	Cina-Giappone
<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Asia
Occidentale <i>Quercus palustris</i>	Nord America
<i>Quercus rubra</i>	Nord America
<i>Sophora japonica</i>	Giappone

**ARBUSTI****Arbusti autoctoni****Specie**

<i>Buxus sempervirens</i> (Bosso)
<i>Corylus avellana</i> (Nocciolo)
<i>Cotinus coggygia</i> (Albero della nebbia)
<i>Cytisus scoparsi</i> (Ginestra dei carbonai)
<i>Ilex aquifolium</i> (Agrifoglio)
<i>Lonicera caprifolium</i> Caprifoglio (rampicante)
<i>Mespilus germania</i> (Nespolo)
<i>Viburnum opulus</i> (Pallon di maggio)

**Specie**

<i>Cornus mas</i> (Corniolo)
<i>Corylus avellana purpurea</i> (Nocciolo rosso)
<i>Crataegus monogyna</i> (Biancospino)
<i>Hippophae rhamnoides</i> Olivello spinoso
<i>Laburnum anagyroides</i> (Maggiociondolo)
<i>Ligustrum vulgare</i> (Ligustro)
<i>Philadelphus coronarius</i> (Fiori d'angelo)
<i>Viburnum tinus</i> (Lentaggine)

**Arbusti alloctoni****Specie**

<i>Acer palmatum</i>
Giappone <i>Berberis thunbergii</i>
<i>Amelanchier canadensis</i>
America <i>Amorpha fruticosa</i>
America <i>Callicarpa bodinieri</i>
Orientale <i>Camellia japonica</i>
<i>Caryopteris canadensis</i>
<i>Cornus brachipoda</i>
<i>Cornus florida</i>
America <i>Cornus nuttallii</i>
America <i>Cydonia japonica</i>
<i>Deutzia gracilis</i>
Orientale <i>Evonimus japonica</i>
<i>Forsythia intermedia</i>
<i>Hamamelis mollis</i>
<i>Hibiscus syriacus</i>
<i>Ilex pernyi</i>
<i>Kolwitzia amabilis</i>
<i>Ligustrum lucidum</i>
<i>Magnolia soulangeana</i>
<i>Magnolia stellata</i>
<i>Mahonia aquifolium</i>
<i>Nandina domestica</i>
<i>Olea fragrans</i>
<i>Pittosporum tobira</i>
<i>Rhododendron japonicum</i>
<i>Rhus typhina</i>
<i>Rosa rugosa</i>
<i>Skimmia japonica</i>
<i>Spiraea</i>
<i>Stewartia pseudocamellia</i>
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>
<i>Viburnum tomentosum</i>
<i>Weigela japonica</i>
<i>Wisteria sinensis</i>

**Provenienza**

Cina-
Asia Minore
Nord
Nord
Asia
Giappone
Cina
Giappone
Nord
Nord
Asia Minore
Asia
Giappone
Cina-Giappone
Asia
Asia Occidentale
Cina
Cina
Cina
Cina
Cina
Nord America
Cina-Giappone
Cina-Giappone
Cina-Giappone
Cina-Giappone
Nord America
Asia Orientale
Giappone
Giappone
Giappone
Cina
Asia
Giappone
Asia Orientale (rampicante)



**ALLEGATO E**

**FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA  
DELLE AZIONI DI PIANO**

## 1 VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO (All.D)

Secondo quanto indicato nella D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 e successiva D.G.R. n.9/2616 del 30/11/2011, il territorio comunale è stato suddiviso in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano (TAV.D).

Tale zonizzazione mira a definire una scala di crescenti limitazioni fisico-ambientali, in particolare nei confronti della realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli.

A tali limitazioni, vanno ad aggiungersi quelle contemplate dal sistema vincolistico locale, per le quali si rimanda al capitolo specifico.

### 1.1 Rapporti con la normativa sismica

Nell'ambito dell'ALL. D viene riportata, in termini di retinatura, la risultanza dell'analisi della Pericolosità Sismica Locale.

Il Comune di Cavenago Brianza è inserito **in zona sismica 4**.

La Carta della Pericolosità Sismica Locale (PSL) ha individuato nel territorio comunale centri di pericolosità sismica locale definiti dalle sigle: **Z2, Z4a e Z4d**.

I dati emersi dallo studio hanno evidenziato come sia opportuno intervenire nella verifica di 2° livello per gli edifici di cui al d.d.u.o n.19904/03 (elenco di tipologie degli edifici e opere infrastrutturali che possano assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso).

La classe di pericolosità sismica **H2 – 2° livello di approfondimento** – consiglierebbe di intervenire anche per gli interventi più significati che andranno a realizzarsi sul territorio e comunque dovrà sempre essere applicato quanto previsto da “Norme Tecniche per le Costruzioni” del 14/01/2008 ove si richiede la definizione sismica dei suoli tramite specifiche prove (determinazione della  $V_{s30}$ -tramite prove S.P.T. in foro e/o indagini geofisiche).

I valori di soglia per il Comune di Cavenago Brianza sono:

	Valori soglia per il Comune di Cavenago Brianza			
	Suolo tipo B	Suolo tipo C	Suolo tipo D	Suolo tipo E
Valori di sogli per il periodo compreso tra 0.1-0.5 s	1,4	1,8	2,2	2,0
Valori di sogli per il periodo compreso tra 0.5-1.5 s	1,7	2,4	4,2	3,1

### 1.2 Indicazioni sulla fattibilità geologica per le azioni di piano

Le indicazioni in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenersi indicative e non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui al D.M. 14 gennaio 2008 “Norme Tecniche per le costruzioni”.

Lo studio di progetto da produrre ai sensi del D.M. citato dovrà presentare analisi originali e critiche dei presenti elaborati geologici ed idonea documentazione relativa all'adempimento delle prescrizioni ivi contenute, che dovranno essere valutati a livello comunale nella fase istruttoria della pratica.

I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche eseguite, localizzate su adeguata cartografia, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine dell'integrazione della Banca Dati Geologica Comunale.

Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da tecnico abilitato.

Nella fasce di transizione (50m per lato) tra le varie classi occorrerà tenere conto anche delle indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti. Si dovrà inoltre tenere conto degli ulteriori vincoli e limitazioni evidenziati in ALL. D.

Nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di potenziale dissesto presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso.

Le indagini geotecniche e gli studi geologici, idrogeologici e/o idraulici prescritti per le singole classi di fattibilità devono comunque essere effettuati **preliminarmente** ad ogni intervento edificatorio e non sono in ogni caso sostitutivi ma integrano e specificano, in funzione delle peculiarità locali, quelli previsti dal D.M. citato.

Le indicazioni qui fornite in merito all'edificabilità si riferiscono a costruzioni di non particolare mole e complessità strutturale.

Sono state fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle qui indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.

In caso di discrepanza, si applicano le norme più restrittive e/o cautelative.

*Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.*

*Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata in sede di presentazione dei Piani Attuativi o in sede di richiesta del permesso di costruire.*

*Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".*

### 1.3 Definizione classi fattibilità geologica

#### - Classe 2 (gialla) – Fattibilità con modeste limitazioni

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

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate condizioni limitative, anche se di lieve entità, all'edificabilità.

Si definiscono le aree caratterizzate da una litologia ghiaioso-sabbiosa con presenza della superficie freatica a profondità superiori a 20 metri e/o con saltuaria presenza di "occhi pollini".

Sono, in specifico, aree subpianeggianti e/o debolmente pendenti, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche modeste (eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti sabbiosi).

Si localizzano nella porzione occidentale del territorio (2b) e lungo la depressione del T. Cava (2a – 2b).

*Per le aree ricadenti in questa classe, l'edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.*

*In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito dal D.M. 14/01/2008, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche (quali sondaggi e prove penetrometriche).*

*Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazioni, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.*

### - Classe 3 (arancione) – Fattibilità con consistenti limitazioni

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

*Il professionista deve in alternativa:*

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

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti o significative limitazioni per la presenza singola o associata.

Nello specifico si definiscono:

#### 3a - Settori con ridotta capacità portante

Si tratta delle unità Rissiane e Mindelliane con una coltre d'alternanza ferrettizzata dell'ordine di 2-4 metri; interessano la quasi totalità del territorio;

#### 3b - Settori con elevata presenza di “occhipollini”

L'analisi dei dati geognostici disponibili evidenziano la diffusione, anche a notevoli profondità, di cavità di varie dimensioni. Si localizzano prevalentemente nella porzione centro-occidentale, anche se, in modo minore si riscontrano anche nella restante parte orientale del territorio;

#### 3c - Settori con acque di ritenzione

Terreni argillosi superficiali con presenza diffusa di livelli saturi che a seguito di scavi d'intercettazione possono generare deboli venute d'acqua.

*Per le aree ricadenti in questa classe, l'edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di*

*indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.*

*In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito dal D.M. 14/01/2008, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche (quali sondaggi e prove penetrometriche).*

*Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazioni, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto e dall'analisi dei fenomeni di stabilità dei versanti.*

#### - **Classe 4 (rossa)** – Fattibilità con gravi limitazioni

*“L’alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all’utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d’uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall’art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica. Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l’evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l’ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l’approvazione da parte dell’autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico”.*

In questa classe sono cartografate le aree di **Vincolo definite dal Reticolo Minore** (studio allegato) **(4a)**.

Lo studio è stato redatto da IDRA Patrimonio e definisce l’andamento e le fasce di rispetto dei corsi d’acqua sia principali (competenza Regionale) che minore (competenza comunale).

Sono inoltre individuati i settori di territorio coinvolti dall’area della **Discarica Consortile (4b)** e le aree in passato cavate ed oggetto di recupero ambientale (**area Foppe – 4c**).

Viene riportata la **vasca di laminazione (4d)** presente sul Rio Pissanegra, suddivisa con il Comune di Ornago.

Sono inoltre cartografate:

#### **4e - Aree con scarsa protezione superficiale**

Sono settori corrispondenti alle valli del Rio della Cavetta, Torrente Pissanegra e Rio Vallone ove i corsi d’acqua hanno asportato, in parte, suoli ferrettizzati superficiali; morfologicamente sono aree depresse con un elevato valore ambientale;

#### **4f - Settori di pregio morfologico**

Sono raggruppati gli elementi relativi agli orli di terrazzo ed alle aree vallive del Cava, Cavetta, Pissanegra e Valloni ove vengono applicate le norme delle N.t.A. del P.T.C.P. – Monza/Brianza – Art.11.

#### 4g - Impianto di depurazione

Riferibile al settore di territorio interessato agli impianti tecnologici da analizzare, in fase di trasformazione i conseguenti impatti ambientali.

### 1.4 Ulteriori vincoli e limitazioni

In ALL. D per rendere più agevole la consultazione, sono riportati i seguenti vincoli e limitazioni:

- **Aree di rispetto dei pozzi pubblici.** Tutti i pozzi pubblici ad uso idropotabile hanno la zona di rispetto. Per le aree di salvaguardia valgono i vincoli e le prescrizioni cui all'art. 5 del D.Lgs. 258/2000. In particolare, per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate al comma 5, 6 e 7 del citato D.Lgs. (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) all'interno delle zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi del citato comma 5, si fanno nel frattempo proprie le indicazioni fornite dalla D.G.R. 27 giugno 1996 n. 6/15137 e 10 aprile 2003 n. 7/12693. Ulteriore riferimento è il D.Lgs. n. 152/06 – Art. 94;
- **Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici** ad uso idropotabile, per le quali valgono le relative norme già citate in precedenza con particolare riguardo al comma 4; ulteriore riferimento è il D.Lgs. n. 152/06 – Art. 94;
- **Area di rispetto** definita dal criterio temporale relativa al pozzo: 108017008;
- **Aree in trasformazione** si farà riferimento alla normativa attualmente in vigore D.Lgs n. 152/06 (relativamente ai procedimenti di caratterizzazione/bonifica dei siti) al Titolo V – Bonifica dei siti contaminati, art. 256 con riferimento ai valori di concentrazione definiti nella Tab. 1-colonne A e B- per i suoli e nella Tab. 2 per le acque sotterranee inserite nell'allegato 5 del Titolo V.
- **Aree di pregio geomorfologico ed orli di scarpata** (definiti nel dettaglio cartografico) con specifico riferimento all'art. 11 delle N.T.A. – P.T.C.P. Monza Brianza.

Inoltre, come richiesto dalla normativa regionale, sono riportati i risultati del rilievo della carta della Pericolosità Sismica Locale (P.S.L.).

### 1.5 Sintesi delle classi di fattibilità geologica (All. D)

Di seguito viene trasmesso un quadro sintetico delle classi di fattibilità geologica individuate e proposte sul territorio comunale.

Per ogni singola classe (e per i relativi elementi che la compongono) sono riportati:

- Le principali caratteristiche delle aree classificate
- Le problematiche specifiche
- Il parere di edificabilità
- Le indagini di approfondimento

Tale schematizzazione è finalizzata a riassumere gli elementi di indirizzo per l'applicazione delle norme di attuazione previste per le singole classi di fattibilità definite per singole sottoclassi.

## CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Classi di Fattibilità Geologica	Principali caratteristiche	Problematiche	Parere di edificabilità	Indagini di approfondimento
<b>CLASSE 4</b> <b>Gravi limitazioni</b>				
<b>Sottoclasse 4a</b> Reticolo idrico minore	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree definite dallo Studio del Reticolo Minore</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree soggette a rischio di esondazione</li> <li>• Aree di salvaguardia idraulica R.D. 523/ 904</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gravi limitazioni all'utilizzo</li> <li>• Esclusa nuova edificazione</li> <li>• Solo opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche specifiche</li> <li>• Verifiche di compatibilità idraulica</li> </ul>
<b>Sottoclasse 4b</b> Area discarica consortile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area discarica RSU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cedimenti improvvisi, recupero biogas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gravi limitazioni all'utilizzo</li> <li>• Solo opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geo-ambientali specifiche</li> </ul>
<b>Sottoclasse 4c</b> Aree scavate e/ o parzialmente riempite oggetto di recupero ambientale (Foppe)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree depresse e/ o morfologicamente modificate recuperate a parco/ lago</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materiali di riempimento non definiti</li> <li>• Scadenti caratteristiche geotecniche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gravi limitazioni con specifiche opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche (penetrometrie-sondaggi – geofisiche-misure piezometriche)</li> <li>• Verifiche stabilità di scavo</li> <li>• Verifica opere di smaltimento acque superficiali</li> <li>• Verifica materiali di riempimento</li> </ul>
<b>Sottoclasse 4d</b> Aree vasca di laminazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree depresse rimodellate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree soggette ad invaso</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gravi limitazioni solo opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verifica di compatibilità idraulica</li> <li>• Indagini geognostiche specifiche</li> </ul>
<b>Sottoclasse 4e</b> settori con scarsa protezione superficiale (Rio della Cavetta, Pisanegra e Vallone)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree depresse in corrispondenza dei corsi d'acqua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziali aree di esondazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gravi limitazioni con specifiche opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche (penetrometrie-sondaggi – geofisiche)</li> <li>• Verifiche stabilità di scavo</li> <li>• Verifica opere di smaltimento acque superficiali</li> <li>• Verifica di compatibilità idraulica</li> </ul>
<b>Sottoclasse 4f</b> Elementi di pregio geomorfologico orli di terrazzo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree vallive e limiti morfologic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservazione del bene geomorfologico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• -Consistenti limitazioni Art. 51 – P.T.C.P.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rilievi geomorfologico di dettaglio</li> <li>• Analisi stabilità dei versanti</li> </ul>
<b>Sottoclasse 4g</b> Impianto di depurazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area tecnologica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspetti ambientali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gravi limitazioni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caratterizzazione ambientale</li> </ul>
<b>CLASSE 3</b> <b>Consistenti limitazioni</b>				
<b>Sottoclasse 3a</b> Settori con ridotta capacità portante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree comprensive di una coltre superficiale di terreni limo-argillosi dell'ordine di 2-4 metri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terreni disomogenei con scadenti caratteristiche geotecniche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consistenti limitazioni con specifiche opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche (penetrometrie-sondaggi – geofisiche)</li> <li>• Verifiche stabilità di scavo</li> </ul>
<b>Sottoclasse 3b</b> Settori con presenza elevata di occhi pollini	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diffusione di cavità a diverse profondità</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cedimenti improvvisi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consistenti limitazioni con specifiche opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verifica opere di smaltimento acque superficiali – geofisiche)</li> <li>• Indagini geognostiche (penetrometrie-sondaggi – geofisiche)</li> <li>• Verifiche stabilità di scavo</li> <li>• Verifica opere di smaltimento acque superficiali</li> </ul>
<b>Sottoclasse 3c</b> Settori con acque di ritenzione nei livelli ferretizzati	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree morfologicamente depresse con presenza di acque(falde sospese?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drenaggio difficoltoso, scadenti caratteristiche geotecniche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consistenti limitazioni con specifiche opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verifiche stabilità di scavo</li> <li>• Verifica opere di smaltimento acque superficiali</li> <li>• Verifica delle opere di sostegno e stabilizzazione</li> </ul>
<b>CLASSE 2</b> <b>Modeste limitazioni</b>				
<b>Sottoclasse 2a</b> Settori con moderata capacità portante e ridotto grado di copertura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree con ridotta copertura limo-argillosa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caratteristiche geotecniche non ottimali (aree eterogenee)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con attenzione alle specifiche problematiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche</li> <li>• Valutazione della capacità portante dei terreni</li> </ul>
<b>Sottoclasse 2b</b> Aree con permeabilità relativamente più elevata con valori di soggiacenza dell'ordine di 20m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree subpianeggianti e con litologie prevalentemente ghiaioso-sabbiose</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativamente ridotte capacità protettive (soggiacenza d'ell'ordine di 20 metri)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con attenzione alle specifiche problematiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche</li> <li>• Valutazione del grado di protezione dei terreni profondi</li> <li>• Analisi e smaltimento acque superficiali</li> </ul>

## 2 NORME GEOLOGICHE DI PIANO

### 2.1 Definizioni

Vengono riportate e descritte le voci di riferimento per le norme geologiche di piano.

Pericolosità sismica locale: previsione delle variazioni dei parametri della pericolosità di base e dell'accadimento dei fenomeni di instabilità dovute alle condizioni geologiche e geomorfologiche del sito; è valutata a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici e geologico-tecnici del sito.

**Studi ed indagini preventive e di approfondimento:** insieme degli studi, rilievi, indagini e prove in sito e in laboratorio, commisurate alla importanza ed estensione delle opere di progetto e alle condizioni al contorno, necessarie alla verifica della fattibilità dell'intervento in progetto, alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo e a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, ottimizzando la progettazione sia in termini di costi che di tempi.

Gli studi e le indagini a cui si fa riferimento sono i seguenti:

- Indagini geognostiche: indagini con prove in sito e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie, caratterizzazione idrogeologica ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni";
- Valutazione di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti: valutazione preliminare, ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni", della stabilità dei fronti di scavo o di riporto a breve termine, in assenza di opere di contenimento, determinando le modalità di scavo e le eventuali opere provvisorie necessarie a garantire la stabilità del pendio durante l'esecuzione dei lavori. Nei terreni/ammasso roccioso posti in pendio, o in prossimità a pendii, oltre alla stabilità localizzata dei fronti di scavo, deve essere verificata la stabilità del pendio nelle condizioni attuali, durante le fasi di cantiere e nell'assetto definitivo di progetto, considerando a tal fine le sezioni e le ipotesi più sfavorevoli, nonché i sovraccarichi determinati dalle opere da realizzare, evidenziando le opere di contenimento e di consolidamento necessarie a garantire la stabilità a lungo termine; Le indagini geologiche devono inoltre prendere in esame la circolazione idrica e profonda, verificando eventuali interferenze degli scavi e delle opere in progetto nonché la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica. Nelle aree in dissesto, per una maggiore definizione delle pericolosità e del rischio, possono essere utilizzate le metodologie riportate all'Allegato 2 alla D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 "Procedure di dettaglio per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da frana" e nell'Allegato 4 "Procedure per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio esondazione";
- Recupero morfologico e ripristino ambientale: studio volto alla definizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, che consentano di recuperare il sito alla effettiva e definitiva fruibilità per la destinazione d'uso conforme agli strumenti urbanistici;
- Compatibilità idraulica: studio finalizzato a valutare la compatibilità idraulica delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali o più in generale delle proposte di uso del suolo, ricadenti in aree che risultino soggette a possibile esondazione secondo i criteri dell'Allegato 4 D.G.R. 30 novembre 2011 n.9/2616, come specificatamente prescritto nelle diverse **Classi di Fattibilità geologica**;
- Indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e/o dei casi contemplati nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale": insieme delle attività che permettono di ricostruire gli eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee).



Nel caso di contaminazione accertata (superamento delle concentrazioni sogli di contaminazione – CSC) devono essere attivate le procedure di cui al D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 “*Norme in materia ambientale*”, comprendenti le informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

**Interventi di tutela ed opere di mitigazione del rischio da prevedere in fase progettuale:** complesso degli interventi e delle opere di tutela e mitigazione del rischio, di seguito elencate:

- Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee;
- Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale;
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti
- Dimensionamento delle opere di difesa passiva/attiva e loro realizzazione prima degli interventi edificatori
- Predisposizione di sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento (piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell’insediamento, indagini nel terreno non saturo per l’individuazione di eventuali contaminazioni in atto, ecc.);
- Progetto operativo degli interventi di bonifica ai sensi del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 “*Norme in materia ambientale*”.

**Zona di tutela assoluta dei pozzi a scopo idropotabile:** è costituita dall’area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un’estensione di almeno 10m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

**Zona di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile:** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d’uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell’opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

**Edifici ed opere strategiche** di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 “*Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all’art. 2, commi 3 e 4 dell’ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003*”: categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

#### **Edifici:**

- a. Edifici destinati a sedi dell’Amministrazione Regionale \*;
- b. Edifici destinati a sedi dell’Amministrazione Provinciale \*;
- c. Edifici destinati a sedi di Amministrazioni Comunali \*;
- d. Edifici destinati a sedi di Comunità Montane \*;
- e. Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze;
- f. Centri funzionali di protezione civile;
- g. Edifici ed opere individuate nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell’emergenza;
- h. Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione;
- i. Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali \*\*;
- j. Centrali operative 118;

\* prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell’emergenza.

\*\* limitatamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell’emergenza.

**Edifici ed opere rilevanti** di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 “Approvazione elenco tipologie degli edifici infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all’art. 2, commi 3 e 4 dell’ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003”: categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

### **Edifici**

- a. Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori;
  - b. Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere;
  - c. Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all’allegato 1, elenco B, punto 1.3 del Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile, n. 3685 del 21.10.2003 (edifici il cui collasso può determinare danni significativi al patrimonio storico, artistico e culturale – musei, biblioteche, chiese);
  - d. Strutture sanitarie e/o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.);
  - e. Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio\* suscettibili di grande affollamento;
- \* il centro commerciale viene definito (D.Lgs. n. 114/1998) quale una media o una 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. In merito a questa destinazione specifica si precisa comunque che i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

### **Opere infrastrutturali**

- a. Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade “strategiche” provinciali e comunali non comprese tra la “grande viabilità” di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle considerate “strategiche” nei piani di emergenza provinciali e comunali;
- b. Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane);
- c. Porti, aeroporti e d eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell’emergenza;
- d. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica;
- e. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.);
- f. Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali;
- g. Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione);
- h. Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi;
- i. Opere di ritenuta di competenza regionale.

**Polizia idraulica:** comprendente tutte le attività che riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d’acqua e mantener l’accessibilità al corso d’acqua stesso.

## 2.2 Indagini ed approfondimenti geologici

Lo studio geologico di supporto alla pianificazione comunale contenuto integralmente nel Documento di Piano, ha la funzione di orientamento urbanistico, ma non può essere sostitutivo delle relazioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008 “Norme tecniche per le costruzioni”.

Tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le diverse classi di fattibilità dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione dei piani attuativi o in sede di richiesta di permesso di costruire/Dia e valutati di conseguenza prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.

### Piani attuativi

Rispetto alla componente geologica ed idrogeologica, la documentazione minima da presentare a corredo del piano attuativo dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 “Norme tecniche per le costruzioni”. In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- Interazioni tra il piano attuativo e l'aspetto geologico-geomorfologico;
- Interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali;
- Fabbisogni e smaltimenti delle acque (disponibilità dell'approvvigionamento potabile, differenziazione dell'utilizzo delle risorse in funzione della valenza e della potenzialità idrica, possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria (quest'ultima solo nel caso in cui comporti all'edificio esistente modifiche strutturali di particolare rilevanza) dovranno essere progettati adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni”.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- Determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni, ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – Spectral analysis of Surface Waves, MASW – Multichannel Analysis of Surface Waves, o REMI – Refraction microtremor for Shallow Shear Velocity), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica (prove S.P.T. in foro) o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata;
- Definizione della categoria del suolo di fondazione in accordo al D.M. 14 gennaio 2008 sulla base del profilo di Vs ottenuto e del valore di Vs30 calcolato;
- Definizione dello spettro di risposta elastico in accordo al D.M. 14 gennaio 2008.

### Aree a pericolosità sismica locale

All'interno delle aree a pericolosità sismica locale (PSL) e solo per gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, per gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e per le costruzioni con funzioni

pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 “Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all’art. 2, commi 3 e 4 dell’ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003”, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003, **la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008** definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello – metodologie dell’allegato 5 alla D.G.R. n. 9/2616 del 30/11/2011, o utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell’opera da realizzare;
- Determinazione delle velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – Spectral analysis of Surface Waves, MASW – Multichannel Analysis of Surface Waves, o REMI – Refraction microtremor for Shallow Shear Velocità), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica (prove S.P.T. in foro) o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all’importanza dell’opera e in ogni caso dovrà essere adeguatamente motivata;
- Definizione del modello geologico-geotecnico di sottosuolo a mezzo di n congruo numero di sezioni geologico-geotecniche, atte a definire compiutamente l’assetto morfologico superficiale, l’andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnica, l’assetto idrogeologico e l’andamento della superficie piezometrica;
- Individuazione di almeno tre diversi input sismici relativi al sito, sotto forma di accelerogrammi attesi al bedrock (es da banca dati regionale o nazionale);
- Valutazione della risposta sismica locale consistente nel calcolo degli accelerogrammi attesi al suolo mediante codici di calcolo bidimensionali o tridimensionali in grado di tenere adeguatamente conto della non linearità del comportamento dinamico del terreno e degli effetti di amplificazione topografica del sito. Codici di calcolo monodimensionali possono essere impiegati solo nel caso in cui siano prevedibili unitamente amplificazioni litologiche e si possano escludere amplificazioni di tipo topografico;
- Definizione dello spettro di risposta elastico al sito ossia della legge di variazione della accelerazione massima al suolo al variare del periodo naturale.