

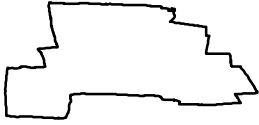



**Comune di Misinto**  
**Provincia di Monza e della Brianza**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

***PIANO DELLE REGOLE***

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

|   |  |   |
|---|--|---|
|    | <b>Norme di Governo del territorio</b>                       | <i>elaborato</i><br><b>PR</b> $\frac{04}{01}$ |
| <p><i>progettisti</i></p> <p>Studio associato</p>  <p>progetti di architettura<br/>e urbanistica</p>   | <i>arch. Franco Resnati</i>                                  | <i>arch. Fabio Massimo Saldini</i>            |
| <p><i>gruppo di progettazione</i></p>   | <i>arch. Paolo Dell'Orto</i><br><i>pian. Giorgio Limonta</i> | <i>pian. Paolo Gariboldi</i>                  |
| <p><i>procedura amministrativa</i></p> <p><b>ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____</b></p> <p><b>APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____</b></p> <p><b>PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____</b></p> |  |   |
|   |  |   |





## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>CAPO I - CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b> .....   | <b>7</b>  |
| Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio .....  | 7         |
| Art. 2. Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti del Piano delle Regole .....  | 7         |
| Art. 3. Norma di correlazione tra gli atti del Piano di Governo del Territorio .....   | 7         |
| Art. 4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale e con i regolamenti comunali ..... | 8         |
| Art. 5. Disposizioni di coordinamento con il Piano Territoriale del Parco regionale delle Groane ..                              | 8         |
| <b>TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>CAPO I - DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA</b> .....  | <b>9</b>  |
| Art. 6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.....   | 9         |
| 6.1. Superficie territoriale (St) .....  | 9         |
| 6.2. Superficie fondiaria (Sf) .....   | 9         |
| 6.3. Superficie lorda di pavimento (Slp) .....   | 9         |
| 6.4. Superficie coperta (Sc) .....   | 10        |
| 6.5. Superficie permeabile (Sp) .....  | 11        |
| 6.6. Indice di edificabilità territoriale (Iet).....   | 11        |
| 6.7. Indice di edificabilità fondiaria (Ief).....  | 11        |
| 6.8. Rapporto di copertura territoriale (Rct).....   | 11        |
| 6.9. Rapporto di copertura fondiaria (Rcf).....  | 11        |
| 6.10. Rapporto di permeabilità territoriale (Rpt).....   | 11        |
| 6.11. Rapporto di permeabilità fondiaria (Rpf).....  | 12        |
| 6.12. Altezza massima degli edifici (Hmax).....  | 12        |
| Art. 7. Definizioni .....  | 12        |
| 7.1. Altezza utile .....   | 12        |
| 7.2. Androni di ingresso .....   | 12        |
| 7.3. Balconi e terrazzi .....  | 12        |
| 7.4. Ballatoio .....   | 13        |
| 7.5. Cortina edilizia .....  | 13        |
| 7.6. Delimitazioni perimetrali.....  | 13        |
| 7.7. Edificio.....   | 13        |
| 7.8. Linea di colmo .....  | 13        |
| 7.9. Lotto .....   | 13        |
| 7.10. Loggia .....   | 13        |
| 7.11. Piano di un edificio.....  | 13        |
| 7.12. Piano fuori terra .....  | 13        |
| 7.13. Piano interrato .....  | 13        |
| 7.14. Piano seminterrato.....  | 13        |
| 7.15. Piano sottotetto.....  | 13        |
| 7.16. Pensilina.....   | 13        |
| 7.17. Portico.....   | 14        |
| 7.18. Soppalco .....   | 14        |
| 7.19. Spazi residenziali accessori.....  | 14        |
| 7.20. Spazi residenziali primari e di servizio.....  | 14        |
| 7.21. Terrazza scoperta.....   | 14        |
| 7.22. Tettoia .....  | 14        |
| 7.23. Unità immobiliare .....  | 14        |
| 7.24. Volumi tecnici e volumi tecnologici .....  | 14        |
| 7.25. Volume virtuale.....   | 14        |
| <b>CAPO II - DISCIPLINA DELLE DISTANZE</b> .....   | <b>15</b> |
| Art. 8. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc) .....   | 15        |
| Art. 9. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp) .....   | 15        |
| Art. 10. Distanze tra costruzioni (De) .....   | 16        |
| <b>CAPO III - ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE</b> .....   | <b>17</b> |
| Art. 11. Modalità di attuazione del Piano delle Regole.....  | 17        |
| Art. 12. Permesso di costruire convenzionato (PCC).....  | 18        |
| Art. 13. Asservimento dell'area di pertinenza urbanistica e trasferimenti dei diritti edificatori .....                          | 19        |
| Art. 14. Opere di urbanizzazione primaria.....   | 20        |
| Art. 15. Opere di urbanizzazione secondaria .....  | 20        |



|  |           |
|--|-----------|
| CAPO IV - DISCIPLINA URBANISTICA DELLE DESTINAZIONI D'USO .....  | 21        |
| Art. 16. Destinazioni d'uso .....  | 21        |
| Art. 17. Classificazione delle destinazioni d'uso .....  | 21        |
| Art. 18. Mutamenti delle destinazioni d'uso .....  | 23        |
| CAPO V - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE .....  | 24        |
| Art. 19. Ambito di applicazione e definizioni .....  | 24        |
| Art. 20. Tipologie distributive .....  | 24        |
| Art. 21. Impianti della rete distributiva dei carburanti .....   | 24        |
| CAPO VI - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE .....  | 26        |
| Art. 22. Perequazione urbanistica .....  | 26        |
| Art. 23. Perequazione territoriale .....   | 26        |
| Art. 24. Compensazione territoriale .....  | 26        |
| Art. 25. Incentivazione per la valorizzazione dei centri storici .....   | 27        |
| CAPO VII - ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE .....  | 28        |
| Art. 26. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti .....   | 28        |
| Art. 27. Recupero dei rustici agricoli .....   | 28        |
| Art. 28. Parcheggi privati .....   | 29        |
| Art. 29. Chioschi e manufatti per l'esercizio del commercio .....  | 30        |
| <b>TITOLO III - NORME DI GOVERNO DELLE UNITÀ TERRITORIALI .....</b>  | <b>31</b> |
| CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....   | 31        |
| Art. 30. Articolazione del territorio .....  | 31        |
| CAPO II - SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....   | 31        |
| Art. 31. Unità territoriale CS- centri storici e nuclei di antica formazione .....   | 31        |
| 31.1. Conservazione edilizia coerente .....  | 33        |
| 31.2. Valorizzazione edilizia compatibile .....  | 33        |
| 31.3. Recupero edilizio funzionale .....   | 33        |
| 31.4. Riconfigurazione architettonica .....  | 34        |
| 31.5. Riqualificazione morfologico urbana .....  | 34        |
| 31.6. Parchi e giardini storici .....  | 34        |
| Art. 32. Unità territoriale R1 - edifici e complessi di matrice storica .....  | 35        |
| Art. 33. Linee guida per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico ..... | 36        |
| 33.1. Corti .....  | 36        |
| 33.2. Parchi e giardini storici, giardini, orti e pertinenze a verde .....   | 37        |
| 33.3. Stradelli privati di accesso .....   | 38        |
| 33.4. Fronti e prospetti .....   | 38        |
| 33.5. Coperture .....  | 38        |
| 33.6. Impianti e canalizzazioni .....  | 39        |
| 33.7. Elementi architettonici, storici e artistici da salvaguardare .....  | 39        |
| 33.8. Strutture e infrastrutture per impianti tecnologici di interesse collettivo .....  | 39        |
| Art. 34. Unità territoriale R2 - tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità .....   | 40        |
| Art. 35. Unità territoriale R3 - tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità .....   | 41        |
| Art. 36. Unità territoriale R4 - tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità .....   | 42        |
| Art. 37. Unità territoriale R5 - ambiti di completamento urbano .....  | 43        |
| Art. 38. Unità territoriale P1 - ambiti a prevalente specializzazione produttiva .....   | 44        |
| Art. 39. Unità territoriale P2 - ambiti a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita .....                          | 46        |
| Art. 40. Unità territoriale P3 - ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale .....                 | 47        |
| Art. 41. Unità territoriale V1 - aree verdi urbane .....   | 48        |
| CAPO III - SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE .....  | 49        |
| Art. 42. Unità territoriale A1 - aree della produzione agricola .....  | 49        |
| Art. 43. Edifici esistenti in aree della produzione agricola non più adibiti ad usi agricoli .....   | 50        |
| Art. 44. Unità territoriale E1 - aree boscate .....  | 51        |
| Art. 45. Unità territoriale E2 - ambiti interni al Parco regionale delle Groane .....  | 51        |
| CAPO IV - IL SISTEMA DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....  | 53        |
| Art. 46. Unità territoriale N1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica .....  | 53        |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITOLO IV - IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....</b>   | <b>55</b> |
| CAPO I - COSTRUZIONE E TUTELA DELLE STRADE .....  | 55        |
| Art. 47. Disciplina di carattere generale .....   | 55        |
| Art. 48. Definizione e classificazione delle strade .....   | 55        |
| Art. 49. Fasce di rispetto stradali.....  | 56        |
| Art. 50. Pertinenze delle strade.....   | 57        |
| Art. 51. Area di salvaguardia stradale .....  | 58        |
| Art. 52. Competenza per le autorizzazioni e le concessioni .....  | 58        |
| <b>TITOLO V - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE, DEL PAESAGGIO E DEL TERRITORIO .....</b>   | <b>59</b> |
| CAPO I - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO.....   | 59        |
| Art. 53. Principi di tutela dell'ambiente .....   | 59        |
| Art. 54. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici .....             | 60        |
| Art. 55. Area di rispetto cimiteriale .....   | 60        |
| Art. 56. Fascia di rispetto dagli osservatori astronomici, astrofisici.....   | 60        |
| CAPO II -TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO .....  | 61        |
| Art. 57. Tutela del patrimonio culturale .....  | 61        |
| Art. 58. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio .....  | 61        |
| Art. 59. Aree a rischio archeologico .....  | 61        |
| Art. 60. Funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici.....   | 62        |
| Art. 61. Esame paesistico.....  | 62        |
| Art. 62. Rete ecologica .....   | 63        |
| Art. 63. Aree boscate e filari arborei.....   | 63        |
| Art. 64. Percorsi di interesse paesaggistico .....  | 63        |
| Art. 65. Elementi di pregio geomorfologico .....  | 64        |
| CAPO III - CRITERI ED AZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE .....  | 65        |
| Art. 66. Principi ed ambito di applicazione .....   | 65        |
| Art. 67. Uso sostenibile della risorsa idrica .....   | 65        |
| Art. 68. Disciplina generale degli scarichi .....   | 65        |
| Art. 69. Criteri tecnici per il recupero delle aree degradate.....  | 66        |
| Art. 70. Piantumazioni dei parcheggi esterni.....   | 67        |
| Art. 71. Schermi di insonorizzazione.....   | 67        |
| Art. 72. Compatibilità degli insediamenti produttivi e delle aziende agro-zootecniche .....                                     | 67        |
| <b>TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>   | <b>69</b> |
| Art. 73. Piani attuativi vigenti.....   | 69        |
| Art. 74. Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia in corso di validità.....                                      | 69        |
| Art. 75. Misure di salvaguardia.....  | 69        |
| Art. 76. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del documento di piano e del piano dei servizi..... | 69        |
| Art. 77. Edifici in contrasto con il PGT.....   | 70        |
| Art. 78. Accertamento delle superfici .....   | 70        |
| Art. 79. Articolazione delle unità immobiliari residenziali .....   | 70        |
| Art. 80. Deroghe .....  | 71        |



Comune di  
Misinto

# PGT

Piano di Governo del Territorio



## TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### CAPO I - CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

#### **Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio**

1. Il piano di governo del territorio (di seguito denominato PGT) ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, pianifica gli assetti e le azioni programmatiche per l'intero territorio comunale, in coerenza con la pianificazione territoriale regionale e provinciale.
2. Il PGT integra nelle politiche territoriali i principi della sostenibilità, declinandoli in appropriate strategie locali finalizzate alla tutela dell'ambiente, alla gestione e pianificazione dei paesaggi, allo sviluppo urbano integrato.
3. Il PGT è articolato nei seguenti atti:
  - a) Documento di Piano (di seguito denominato DP);
  - b) Piano dei Servizi (di seguito denominato PS);
  - c) Piano delle Regole (di seguito denominato PR).
4. Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (di seguito denominati PA).

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

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

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

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



trasformabilità del territorio necessarie per evitare, ridurre o compensare effetti ambientali connessi agli interventi previsti dal PGT. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS relative agli ambiti di trasformazione, dettano direttive e misure per la mitigazione e la compensazione delle pressioni sulle componenti ambientali, da approfondire adeguatamente nelle successive fasi della pianificazione del territorio e della progettazione edilizia.

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

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

#### **Art. 5. Disposizioni di coordinamento con il Piano Territoriale del Parco regionale delle Groane**

1. Nelle aree comprese nel perimetro del Parco regionale delle Groane istituito con legge regionale 20 agosto 1976 n. 31 e identificato nel presente PR come unità territoriale UE 2, sono vincolanti, anche qualora non espressamente richiamate nel presente PGT, le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale delle Groane, di cui alla variante generale approvata con D.g.r. 25 luglio 2012 - n. IX/3814. Ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 le previsioni del piano territoriale, dalla data della loro efficacia, sono immediatamente vincolanti anche nei confronti dei privati e si sostituiscono ad eventuali difformi previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.





## TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

#### **Art. 6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

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

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

#### **6.1. Superficie territoriale (St)**

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

#### **6.2. Superficie fondiaria (Sf)**

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

#### **6.3. Superficie lorda di pavimento (Slp)**

1. È la somma delle superfici dei singoli piani degli edifici. Devono essere computate le superfici di tutti i piani interrati, seminterrati e fuori terra, misurate con riferimento al profilo esterno delle delimitazioni perimetrali delle costruzioni.

2. Nel computo della superficie lorda di pavimento sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, lesene, colonne ecc ...;
- b) gli spazi interrati e seminterrati destinati ad attività produttive di beni e di servizi e a funzioni integrative allo svolgimento dell'attività principale di produzione e trasformazione di beni e di servizi o dell'attività principale di vendita di prodotti, quali ad esempio laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni, sala mensa, spogliatoi, servizi igienici;
- c) gli spazi interrati e seminterrati a qualunque destinazione d'uso, ad eccezione degli spazi per parcheggi ed autorimesse, aventi i requisiti di agibilità previsti per gli spazi residenziali primari e di servizio e comunque aventi altezza utile maggiore di metri 2,50;
- d) gli spazi siti nel sottotetto a qualunque destinazione d'uso, qualora abbiano altezza media ponderale maggiore di metri 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,00 per la superficie relativa;
- e) i rustici e i fienili;
- f) i soppalchi;
- g) le autorimesse quando costituiscono strumento essenziale dell'attività economica quali, ad esempio, autonoleggi, attività di trasporto, commercio di veicoli e assimilati;
- h) ogni altra superficie non esclusa dal computo ai sensi del successivo comma 3.

3. Nel computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a) i balconi, i ballatoi, i terrazzi e gli sporti aggettanti in genere, aperti su almeno due lati o comunque aperti per la metà del loro perimetro e aventi profondità di aggetto non superiore a



metri 1,50. Per le parti eventualmente non in aggetto, si applicano le disposizioni di cui alla successiva lettera d);

- b) i cavedi;
- c) le logge aventi profondità non superiore a metri 1,50. Per le parti eventualmente in aggetto, si applicano le disposizioni di cui alla precedente lettera b);
- d) gli spazi interrati, seminterrati e fuori terra destinati a parcheggi realizzati ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, compresi i relativi spazi di manovra e di accesso. Non sono altresì computati nella SIp gli spazi destinati a parcheggi realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122;
- e) le autorimesse pubbliche o asservite a uso pubblico;
- f) le cantine e gli spazi interrati e seminterrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza utile non superiore a metri 2,50;
- g) le pertinenze e gli spazi accessori a servizio di edifici mono e bifamigliari quali ripostigli, vani per ricovero attrezzi, manufatti per il ricovero di animali da affezione e volatili da cortile, vani per la raccolta dei rifiuti urbani, legnaie, fino alla concorrenza massima di 15 metri quadrati di superficie per ogni unità immobiliare;
- h) i portici aperti su almeno due lati e comunque aperti per la metà del loro perimetro. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SIp i portici pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico;
- i) gli spazi siti nel sottotetto a qualunque destinazione d'uso, qualora abbiano altezza media ponderale non superiore a metri 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,00, per la superficie relativa;
- j) ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali, che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. Non è considerato nei computi, l'aumento di SIp prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate. I muri perimetrali portanti e di tamponamento, che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia;
- k) i volumi tecnici e volumi tecnologici;
- l) i vani scala, gli ascensori e i montacarichi al netto delle murature perimetrali, con i relativi pianerottoli di sbarco. Non sono escluse, e concorrono quindi al computo della SIp, le superfici delle scale interne a singole unità immobiliari non realizzate in vano proprio.

#### **6.4. Superficie coperta (Sc)**

1. È la superficie risultante dalla proiezione verticale parallela sul piano orizzontale delle porzioni edificate seminterrate e fuori terra, misurata con riferimento al profilo esterno delle delimitazioni perimetrali delle costruzioni.

2. Nel computo della superficie coperta sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, lesene, colonne ecc ...;
- b) i rustici e i fienili;
- c) ogni altra superficie non esclusa dal computo ai sensi del successivo comma 3.

3. Nel computo della superficie coperta sono esclusi:



- a) i balconi, i ballatoi, i terrazzi e gli sporti aggettanti in genere, se sono aperti su almeno due lati o comunque aperti per la metà del loro perimetro e se hanno profondità di aggetto non superiore a metri 1,50;
- b) i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- c) ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali, che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. Non è considerato nei computi, l'aumento di Sc prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate. I muri perimetrali portanti e di tamponamento, che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia;
- d) le strutture retrattili ancorate agli edifici, realizzate a protezione delle aperture, senza binari ancorati al suolo e purché aventi dimensioni, misurate nella loro massima estensione, inferiori a metri quadrati 15;
- e) le tettoie e le pensiline a protezione degli ingressi degli edifici sino alla concorrenza massima di metri quadrati 5. Le pensiline a protezione delle ribalte, delle banchine e delle aree di carico e scarico delle merci, sono escluse dai computi se hanno profondità di aggetto non superiore a metri 3,50. Nel caso di dimensioni maggiori sono computate le parte eccedenti le misure massime sopra descritte;
- f) i volumi tecnici e i volumi tecnologici.

#### **6.5. Superficie permeabile (Sp)**

1. È la superficie del lotto in grado di assorbire e di lasciarsi attraversare direttamente dall'acqua, non occupata dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma degli edifici e di tutte le altre opere edilizie realizzate fuori terra o interrata.
2. Possono essere computate quale superficie permeabile anche le aree a verde con presenza di costruzioni nel sottosuolo purché realizzate con uno spessore di terreno di almeno centimetri 40, siano contigue con almeno un lato del perimetro ad aree prive di costruzioni e vengano adottate soluzioni tecniche per favorire il deflusso delle acque verso tali aree mediante, ad esempio, tubazioni microforate, adeguato strato drenante ecc...

#### **6.6. Indice di edificabilità territoriale (Iet)**

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

#### **6.7. Indice di edificabilità fondiaria (Ief)**

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

#### **6.8. Rapporto di copertura territoriale (Rct)**

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

#### **6.9. Rapporto di copertura fondiaria (Rcf)**

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

#### **6.10. Rapporto di permeabilità territoriale (Rpt)**

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



### **6.11. Rapporto di permeabilità fondiaria (R<sub>pf</sub>)**

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

### **6.12. Altezza massima degli edifici (H<sub>max</sub>)**

1. È la lunghezza, misurata lungo il prospetto esterno degli edifici, del segmento verticale congiungente il piano di campagna ed il piano di copertura, dove:

- piano di campagna:  
piano stradale antistante l'edificio, misurato al lordo del marciapiede. In caso di assenza di marciapiede, si considera la quota strada aumentata di centimetri 15. In caso di edificio che affacci su due o più strade aventi quote differenti o in caso di differenza tra la quota del piano strada e la quota naturale del terreno del lotto edificabile superiore a m 0,50, si considera quale piano di campagna la quota media naturale del terreno;
- piano di copertura negli edifici con copertura piana:  
piano orizzontale passante per l'intradosso del solaio che determina la chiusura superiore dell'edificio, intesa come la superficie di separazione tra gli spazi interni dell'edificio e lo spazio esterno soprastante, ed esposto agli agenti atmosferici. Nel caso di solai a quote diverse, si considera quello avente la quota più elevata;
- piano di copertura negli edifici con copertura a falda:  
piano orizzontale passante per la linea d'imposta della copertura, determinata dall'intersezione tra l'intradosso della falda di copertura ed il prospetto. Nel caso di falde con linea d'imposta a quote diverse, si considera la quota d'imposta più elevata. Nel caso in cui il piano sottotetto risulti interessato da orizzontamenti, si considera quale piano di copertura il piano orizzontale passante per l'intradosso di tale orizzontamento.

2. Per gli edifici a destinazione diversa dalla residenza, con copertura a volta, a lastre, a tegoli, a shed ecc ..., l'altezza è misurata all'intradosso delle travi di appoggio della copertura; in caso di copertura piana è misurata all'intradosso del solaio di copertura.

3. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima:

- a) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici a servizio degli edifici purché non costituiscano spazi altrimenti utilizzabili;
- b) i parapetti posti a delimitazione delle coperture, aventi altezza non superiore a metri 1,50.

4. Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica è ammessa l'altezza massima di metri 4,00.

5. Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente al rispetto delle esigenze ambientali e paesaggistiche, i manufatti tecnici quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri per telecomunicazioni, torri di raffreddamento e ciminiere, pennoni e campanili.

## **Art. 7. Definizioni**

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

### **7.1. Altezza utile**

Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.

### **7.2. Androni di ingresso**

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, collegati direttamente al corpo scale ed agli impianti di risalita.

### **7.3. Balconi e terrazzi**

Elementi edilizi praticabile e aperti su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, muniti di ringhiera o parapetto e direttamente accessibili da uno o più locali interni all'edificio.



#### **7.4. Ballatoio**

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole 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 parte di esse.

#### **7.5. Cortina edilizia**

Fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzione di continuità e per uno sviluppo non irrilevante, lungo un asse viario urbano o altro simile elemento di allineamento.

#### **7.6. Delimitazioni perimetrali**

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

#### **7.7. Edificio**

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

#### **7.8. Linea di colmo**

È la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

#### **7.9. Lotto**

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

#### **7.10. Loggia**

È uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitato per almeno un lato dall'edificio stesso, con almeno un lato aperto eventualmente sostenuto da pilastri, colonne, setti murari o archi, può essere sormontato da terrazza scoperta, da copertura o edificio pieno.

#### **7.11. Piano di un edificio**

Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore (pavimento) e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.

#### **7.12. Piano fuori terra**

È il piano avente quota di pavimento uguale o superiore alla quota del piano del terreno.

#### **7.13. Piano interrato**

È il piano avente quota di pavimento e quota del soffitto inferiori o uguali alla quota del piano del terreno.

#### **7.14. Piano seminterrato**

È il piano avente quota di pavimento inferiore alla quota del piano naturale di campagna e quota del soffitto superiore alla quota del piano del terreno.

#### **7.15. Piano sottotetto**

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

#### **7.16. Pensilina**

Struttura posta a copertura e riparo di ambienti esterni agli edifici, formata da spioventi in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.



#### **7.17. Portico**

È uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio, con almeno un lato aperto eventualmente sostenuto da pilastri da pilastri, colonne, setti murari o archi; può essere sormontato da terrazza scoperta, da copertura o edificio pieno.

#### **7.18. Soppalco**

È un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

#### **7.19. Spazi residenziali accessori**

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di persone di tipo saltuario e destinati a cantine e cantinole, soffitte, lavanderia, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti, spazi per il deposito delle biciclette.

#### **7.20. Spazi residenziali primari e di servizio**

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

#### **7.21. Terrazza scoperta**

Copertura piana, di solito praticabile e dotata di parapetto, a delimitazione superiore di un edificio o di parte di edificio.

#### **7.22. Tettoia**

Copertura di uno spazio aperto, sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, priva di tamponamenti, può essere posta in aderenza a un fabbricato principale; è adibita a usi accessori per la fruizione protetta di spazi pertinenziali o con funzione di deposito, ricovero e stoccaggio.

#### **7.23. Unità immobiliare**

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

#### **7.24. Volumi tecnici e volumi tecnologici**

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione. Sono volumi tecnologici gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti di servizio e di pertinenza delle strutture produttive (produzione e/o distribuzione dell'energia meccanica, elettrica e termica e per la realizzazione di condizioni ambientali idonee alla produzione e conservazione dei beni e ad assicurare la salute dei lavoratori, quali impianto elettrico e cabine di trasformazione, impianto idrico per l'acqua industriale, impianto termico per la produzione di acqua calda e vapore necessari per le lavorazioni, impianti antincendio) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'impresa produttiva di beni e servizi insediata.

#### **7.25. Volume virtuale**

È il prodotto della Slp per l'altezza virtuale interpiano considerata pari a metri 3,00.



## CAPO II - DISCIPLINA DELLE DISTANZE

### **Art. 8. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc)**

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a metri 1,50) e la linea di confine.
2. Negli interventi di nuova costruzione, la distanza minima non può essere inferiore a metri 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura.
3. Distanze minori, in ogni caso non inferiori a metri 3,00, sono consentite in caso di:
  - seminterrati aventi quota dell'estradosso del solaio di copertura inferiore a metri 1,20;
  - edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
  - accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.
4. È ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di:
  - edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
  - costruzioni in unione o in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, ai sensi degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile;
  - accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.
5. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati:
  - i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 2,80;
  - le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc ...);
  - le autorimesse isolate e i manufatti accessori con copertura piana che abbiano altezza non superiore a metri 2,50 o con copertura a falda unica che abbiano altezza non superiore a metri 2,80 misurata alla linea di colmo e altezza non superiore a metri 2,50 misurata alla linea di gronda.
6. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

### **Art. 9. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)**

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con l'esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,50) e la linea di confine.
2. Negli interventi di nuova costruzione, la distanza minima dal confine con spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, non può essere inferiore a metri 5,00.
3. Distanze minori sono consentite in caso di edifici facenti parte di piani attuativi, quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso.
4. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati:
  - i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 2,80.
  - le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc ...).



5. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

6. Per le distanze dalle strade si applicano le disposizioni dettate in materia dal regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada e la disciplina di cui all'articolo 49 delle presenti NGT.

#### **Art. 10. Distanze tra costruzioni (De)**

1. Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne dei manufatti edilizi antistanti, con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a metri 1,50.

2. Negli interventi di nuova costruzione, la distanza minima tra fabbricati non deve essere inferiore a metri 10,00.

3. Sono ammesse distanze minori per gruppi di edifici facenti parte di piani attuativi; in tale caso, comunque, la distanza deve essere tale che la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti, non interessi superfici finestrate.

4. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati:

- i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 2,80.
- le strutture di arredo urbano quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche.

5. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.





CAPO III - ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

**Art. 11. Modalità di attuazione del Piano delle Regole**

1. Il PR si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
2. Al fine del corretto coordinamento delle azioni di pianificazione e gestione del territorio e in ragione della necessità di assicurare la qualità degli interventi anche in rapporto alla particolare complessità e rilevanza degli ambiti di riferimento, l'attuazione del PR avviene mediante PA per significativi interventi di completamento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato, così come specificato ai successivi commi 3 e 4.
3. Il PR si attua mediante PA per gli ambiti specificatamente individuati negli elaborati del PGT.
4. Il PR si attua mediante PA, inoltre, per gli interventi di nuova costruzione, qualora ricorrano le fattispecie indicate nelle norme di governo delle unità territoriali di cui al Titolo III delle presenti NGT. In tali casi, la superficie del lotto edificabile è determinata con riferimento alla consistenza verificata alla data di adozione del presente PGT. Gli interventi di cui al presente comma determinano l'attuazione mediante PA anche qualora le fattispecie indicate nelle norme di governo delle unità territoriali di cui al Titolo III delle presenti NGT, siano verificabili mediante interventi in lotti contigui, che si succedono in un arco temporale caratterizzato dalla coincidenza anche parziale del termine di validità degli atti abilitativi edilizi e che determinino un insediamento unitario. In tali casi il computo delle dotazioni di servizi è determinato con riferimento alla somma degli interventi.
5. L'Amministrazione Comunale può comunque promuovere la formazione di PA per programmare un ordinato e razionale assetto del territorio comunale, favorire operazioni di riqualificazione e di trasformazione di ambiti del territorio per i quali si configurano esigenze di raccordo con l'impianto urbano esistente e di integrazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione, coordinare il recupero di condizioni di compromissione e degrado.
6. I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei PA possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.
7. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, le convenzioni dei PA, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché la prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.
8. Nei modi e nei termini previsti dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per la presentazione dei PA è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.
9. L'approvazione dei PA è disciplinata dall'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
10. Le previsioni contenute nei PA e loro varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
11. Nelle more dell'approvazione dei PA, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
12. Nelle aree nelle quali non siano previsti piani attuativi comunali come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'attuazione del PR avviene mediante intervento diretto, nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione statale e regionale vigente. Nei casi previsti



dall'articolo 12 delle presenti NGT, gli interventi diretti sono attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

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

## **Art. 12. Permesso di costruire convenzionato (PCC)**

1. Il permesso di costruire convenzionato (di seguito PCC) è lo strumento previsto dal PGT per l'attuazione dei disposti di cui all'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, al fine di assicurare la partecipazione degli interventi edilizi all'urbanizzazione del territorio e all'implementazione e miglioramento dei servizi esistenti.

2. Gli interventi di nuova costruzione si attuano mediante PCC per gli ambiti specificatamente individuati negli elaborati PR come lotti liberi con progettazione unitaria.

3. Nelle fattispecie di cui al comma 2, il PCC è finalizzato al reperimento delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. In particolare, il PCC deve prevedere la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di spazi di sosta e di parcheggio, secondo i seguenti parametri:

- a) per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale nella misura di metri quadrati 25 ogni metri quadrati 100 della Slp oggetto di intervento e comunque almeno 1 posto auto ogni unità immobiliare;
- b) per la realizzazione di edifici a destinazione commerciale nella misura di 100 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di Slp oggetto di intervento;
- c) per la realizzazione di edifici a destinazione industriale nella misura di metri quadrati 15 ogni metri quadrati 100 della Slp oggetto di intervento.

4. I parametri di cui al comma 3 devono essere valutati secondo i seguenti criteri:

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

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

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

7. Il PCC può costituire alternativa alla pianificazione attuativa qualora l'amministrazione comunale, con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito oggetto di intervento presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni di servizi esistenti. In tale caso, comunque, deve essere assicurata la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prevista dal PS per l'ambito oggetto di intervento, ferma restando la possibilità ai sensi dell'articolo 46 legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, della monetizzazione in alternativa totale o parziale della cessione.

8. Il PCC comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura e spese degli interessati presso i registri immobiliari, con specificazione degli obblighi assunti



dai soggetti attuatori e dagli aventi causa, con particolare riguardo alla eventuale realizzazione di opere, servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale, alla prestazione di idonee garanzie finanziarie, alle sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

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

10. Il PCC può prevedere il concorso di diversi soggetti attuatori e, previo provvedimento motivato dell'amministrazione comunale, può prevedere che gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia possano essere realizzati per diversi lotti funzionali. In tali casi e qualora il PCC preveda l'obbligo di cessione gratuita o l'asservimento delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo relativo ad ogni intervento, deve prevedere l'impegno alla cessione gratuita delle aree e alla realizzazione delle opere e delle attrezzature necessarie alla corretta urbanizzazione degli edifici direttamente serviti.

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

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

### **Art. 13. Asservimento dell'area di pertinenza urbanistica e trasferimenti dei diritti edificatori**

1. In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi diretti che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia comportante demolizione e successiva ricostruzione parziale o totale), le aree di pertinenza urbanistica sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo provvedimento.

2. L'area di pertinenza urbanistica coincide con il lotto edificabile e rappresenta la superficie del terreno asservita all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia e che costituisce il riferimento spaziale per il computo dei parametri di edificabilità.

3. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.

4. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita, non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

5. Ferma restando l'utilizzazione ai fini edificatori che ha interessato precedentemente l'area asservita, è fatta salva la facoltà di utilizzare indici diversi, che si rendano applicabili successivamente all'asservimento, per effetto di variazione negli strumenti urbanistici.

6. Il vincolo di asservimento si costituisce con l'efficacia del titolo abilitativo edilizio; nei casi in cui nell'area di pertinenza urbanistica siano comprese aree contigue di proprietà diversa dai soggetti promotori dell'intervento edilizio, l'atto di asservimento urbanistico, comprendente tutte le aree computate ai fini edificatori, deve essere redatto nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritto nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile a cura e spese degli interessati, e deve costituire parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo edilizio.

7. Nel caso di trasferimenti dei diritti edificatori su aree non contigue, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori devono specificare le aree cedenti e le aree che acquisiscono l'edificabilità, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile a cura e spese degli interessati, e devono costituire parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo edilizio.



8. Oggetto del vincolo di asservimento o del trasferimento, è il diritto edificatorio in termini esclusivamente di Superficie lorda di pavimento (Slp), con salvezza degli altri indici e parametri prescritti dal PGT.

9. Il vincolo di asservimento o il trasferimento dei diritti edificatori, inerisce stabilmente e durevolmente alla disciplina legale delle aree interessate ed è ammesso unicamente tra unità territoriali o ambiti di trasformazione caratterizzati dalla medesima categoria funzionale (residenziale, produzione di beni, produzione di servizi).

10. Nel caso in cui il trasferimento dei diritti edificatori interessi ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, il trasferimento dei diritti edificatori è ammesso nel periodo di efficacia del PA e non determina riduzione delle dotazioni minime di servizi e delle misure di compensazione prescritte dal PGT.

11. Il trasferimento dei diritti edificatori, non è ammesso nei casi in cui il PGT prescriva, ai fini dell'edificazione, una superficie minima dei lotti e non è ammesso per gli ambiti appartenenti alla unità territoriale CS- centri storici e nuclei di antica formazione, unità territoriale R1 - edifici e complessi di matrice storica e per le aree appartenenti al sistema rurale-paesistico-ambientale.

#### **Art. 14. Opere di urbanizzazione primaria**

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

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

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

#### **Art. 15. Opere di urbanizzazione secondaria**

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



CAPO IV - DISCIPLINA URBANISTICA DELLE DESTINAZIONI D'USO

**Art. 16. Destinazioni d'uso**

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia.

2. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto degli articoli 51 e 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

**Art. 17. Classificazione delle destinazioni d'uso**

1. Il PGT definisce le destinazioni d'uso consentite nei diversi ambiti territoriali, individuandole con la seguente classificazione.

2. La classificazione delle attività economiche, è riferita alla terminologia adottata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) nell'ambito della "Nuova Classificazione delle attività economiche ATECO 2007". In particolare con le lettere dalla "A" alla "S" sono indicate le sezioni in cui sono classificate le attività economiche produttive nel sistema ATECO; le ulteriori articolazioni espresse con codice numerico corrispondono a categorie, classi e sottoclassi, rilevanti al fine della disciplina urbanistica delle destinazioni d'uso.

3. La qualificazione della attività economica deve essere riferita alle attività svolte nell'unità locale, secondo le regole di classificazione del codice ATECO.

4. Le attività di carattere commerciale sono ulteriormente classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia.

|         |   |
|---------|---|
| A       | AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA   |
| B       | ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE                                      |
| C       | ATTIVITÀ MANIFATTURIERE   |
| D       | PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE                                 |
| E       | ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO                                |
| F       | COSTRUZIONI   |
| G       | COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI |
| G 1     | COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI                            |
| G 2     | COMMERCIO ALL'INGROSSO  |
| G 2.1   | Centri commerciali all'ingrosso non alimentari                                |
| G 2.2   | Mercati all'ingrosso agro-alimentari  |
| G 2.3   | Esercizi all'ingrosso   |
| G 3     | COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)         |
| G 3.1   | Esercizi di vicinato  |
| G 3.2   | Medie strutture di vendita  |
| G.3.2.1 | <i>Medie strutture di vendita di prossimità</i>                               |
| G.3.2.2 | <i>Medie strutture di vendita di interesse locale</i>                         |
| G 3.3   | Grandi strutture di vendita   |
| G 3.4   | Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria             |
| H       | TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO   |
| I       | ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE                            |
| I 1     | ALLOGGIO  |



|       |  |
|-------|--|
| I 2   | ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE   |
| I 2.1 | Ristoranti e attività di ristorazione mobile                                       |
| I 2.2 | Fornitura di pasti preparati (catering per eventi) e altri servizi di ristorazione |
| I 2.3 | Bar e altri esercizi simili  |
| J     | SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE  |
| K     | ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE  |
| L     | ATTIVITÀ IMMOBILIARI   |
| M     | ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE                                    |
| N     | NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE                     |
| O     | AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA              |
| P     | ISTRUZIONE   |
| Q     | SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE  |
| Q 1   | ASSISTENZA SANITARIA   |
| Q 1.1 | Servizi ospedalieri  |
| Q 1.2 | Servizi degli studi medici e odontoiatrici   |
| Q 1.3 | Altri servizi di assistenza sanitaria  |
| Q 2   | SERVIZI DI ASSISTENZA SOCIALE RESIDENZIALE   |
| Q 3   | ASSISTENZA SOCIALE NON RESIDENZIALE  |
| R     | ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO                   |
| R 1   | ATTIVITÀ CREATIVE E ARTISTICHE   |
| R 2   | ATTIVITÀ DI BIBLIOTECHE, ARCHIVI, MUSEI ED ALTRE ATTIVITÀ CULTURALI                |
| R 3   | ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO                   |
| R 4   | ATTIVITÀ SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DI DIVERTIMENTO                            |
| R 4.1 | Attività sportive  |
| R 4.2 | Attività ricreative e di divertimento  |
| S     | ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI  |
| S 1   | ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE   |
| S 2   | RIPARAZIONI DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA                  |
| S 3   | ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA   |
| S 3.1 | Attività delle lavanderie industriali  |
| S 3.2 | Altre lavanderie, tintorie   |
| S 3.3 | Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici                           |
| S 3.4 | Servizi di pompe funebri e attività connesse                                       |
| S 3.5 | Servizi dei centri per il benessere fisico   |
| S 3.6 | Altre attività di servizi per la persona n.c.a.                                    |
|       |  |
| X     | RESIDENZA  |

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

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

7. Nelle attività F non si intendono comprese le attività di commercializzazione di prodotti per l'edilizia, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, al commercio. Non sono considerate



destinazioni d'uso rilevanti ai fini urbanistici le attività di cantiere mobile connesse alla realizzazione di interventi edilizi.

8. Gli esercizi all'ingrosso riguardano le attività commerciali all'ingrosso non ricomprese nei centri commerciali all'ingrosso non alimentari e nei mercati agro-alimentari così come definiti dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6.

9. Le attività di distribuzione dei carburanti sono disciplinate dall'articolo 21 delle presenti NGT.

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

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

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

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

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

#### **Art. 18. Mutamenti delle destinazioni d'uso**

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

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

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

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



## CAPO V - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE

### **Art. 19. Ambito di applicazione e definizioni**

1. Le seguenti disposizioni trovano applicazione nell'esercizio dell'attività commerciale, nei limiti stabiliti dall'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114.
2. Il PGT, ai sensi dell'articolo 150 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, definisce i contenuti attinenti agli insediamenti commerciali tenuto conto delle finalità dettate dal Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e delle indicazioni stabilite nel vigente programma pluriennale ed indirizzi regionale e nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale approvati dalla Regione Lombardia.
3. Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio al decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, al vigente programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale e alla disciplina di dettaglio dettata dagli atti emessi dalla Regione Lombardia.

### **Art. 20. Tipologie distributive**

1. Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia.
2. Gli esercizi commerciali sono distinti in:
  - a) esercizi di vicinato - esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati;
  - b) medie strutture di vendita - esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1500 metri quadrati;  
ai soli fini della disciplina urbanistica, le medie strutture di vendita sono ulteriormente distinte in:
    - b1) medie strutture di vendita di prossimità avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 500 metri quadrati;
    - b2) medie strutture di vendita di interesse locale avente superficie di vendita superiore a 500 e fino a 1500 metri quadrati;
  - c) grandi strutture di vendita - esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
  - d) centro commerciale - una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente;
  - e) grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria - per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 4 luglio 2007 - n. VIII/5054, una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
3. Per superficie di vendita (Sv) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

### **Art. 21. Impianti della rete distributiva dei carburanti**

1. L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti, nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti, è regolamentata dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6.
2. Ai sensi della richiamata legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, per impianto di distribuzione dei carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.





3. Per servizi accessori all'utente si intendono i servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, autolavaggio, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria ed altre attività simili.
4. L'esercizio delle funzioni amministrative concernenti il rilascio delle autorizzazioni per l'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti, le modifiche degli impianti e per la rimozione dell'impianto, sono esercitate ai sensi della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e dei provvedimenti di attuazione.
5. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti stradali di carburanti è assoggetta alle verifiche di conformità previste dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, con l'osservanza delle procedure amministrative dettate dalla D.g.r. 11 giugno 2009 - n. 8/9590 e successive modificazioni e integrazioni.
6. L'attività di distribuzione dei carburanti è equiparata, ai fini della presente disciplina, all'attività commerciale; la localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è ammessa nelle unità territoriali nelle quali è ammessa l'attività di Commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli.
7. Le verifiche di ammissibilità urbanistico-edilizia, sono assoggettate al rispetto delle prescrizioni generali e dei parametri di edificabilità espressi nelle singole unità territoriali; ai fini delle verifiche degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi, sono escluse dai computi le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti e della zona di rifornimento da parte degli utenti.



## CAPO VI - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

### **Art. 22. Perequazione urbanistica**

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

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

### **Art. 23. Perequazione territoriale**

1. Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni di assetto urbano, il PGT contempla azioni di perequazione finalizzate a consentire la realizzazione degli obiettivi di qualità territoriale, mediante interventi che incrementino la qualità e la fruibilità dei servizi e che concorrano alla compensazione ambientale delle trasformazioni mediante misure che incrementino il bilancio ecologico e ambientale e la qualità paesaggistica del territorio.

2. La perequazione territoriale regola, per gli interventi di trasformazione previsti dal DP, la cessione di una dotazione di aree commisurata in ragione di 0,5 metri quadri ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento prevista per l'ambito di trasformazione. Per gli ambiti specificatamente individuati dal DP per i quali sono previsti indici differenziati, la perequazione territoriale è determinata, per la quota di edificabilità integrata, in ragione di 1 metro quadro ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.

3. Le aree oggetto della perequazione territoriale sono da individuare tra le aree obiettivo di qualità territoriale individuate negli elaborati di PGT per incrementare le attrezzature sportive, secondo le indicazioni di priorità dettate dall'amministrazione comunale in ragione della programmazione di settore. In alternativa alla cessione delle aree, qualora ritenuto opportuno dal Comune, è ammessa la corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione, pari al valore delle aree di perequazione territoriale dovute. Le eventuali monetizzazioni devono essere utilizzate per l'acquisizione delle aree obiettivo, per la realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ambientale e per l'attuazione di misure finalizzate all'efficienza energetica e alla riduzione delle emissioni di carbonio, mediante interventi sugli edifici pubblici, sulle reti energetiche locali e sulla mobilità ciclopedonale.

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

### **Art. 24. Compensazione territoriale**

1. Al fine di favorire la realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il PGT prevede azioni di compensazione territoriale per lo sviluppo e integrazione dei servizi esistenti e specificatamente per incrementare la dotazione di aree verdi fruibili in ambiente urbano.

2. Tali azioni prevedono, per le aree specificatamente individuate dal PGT e a compensazione del loro asservimento all'uso pubblico, l'attribuzione di diritti edificatori trasferibili su ambiti di trasformazione determinati dal DP. Nel caso di attivazione dell'istituto di compensazione territoriale, i PA di attuazione degli interventi di trasformazione nei quali trasferire i diritti edificatori, sono subordinati alla costituzione di servitù pubblica sulle aree di compensazione territoriale.

3. L'asservimento all'uso pubblico di cui al presente articolo deve essere costituito mediante convenzione pubblica debitamente trascritta presso i pubblici registri immobiliari e regolato da apposito regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività cui i beni oggetto di compensazione territoriale sono destinati a favore della collettività.



4. L'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di compensazione territoriale, a cura e spese del soggetto obbligato irrevocabilmente per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'Amministrazione Comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

#### **Art. 25. Incentivazione per la valorizzazione dei centri storici**

1. In applicazione dei principi stabiliti dal DP, il PR disciplina forme di incentivazione per la salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici.

2. Nei termini temporali di efficacia del DP, sono previsti incentivi e agevolazioni per interventi da realizzare nelle unità territoriali denominate Centri storici e nuclei di antica formazione finalizzati al recupero urbano e architettonico delle unità edilizie e delle relative pertinenze; gli interventi che possono usufruire dell'incentivo devono riguardare opere edilizie finalizzate al recupero dei fronti e prospetti, delle coperture e delle corti, nel rispetto delle tipologie edilizie costanti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità dei centri storici.

3. A tale fine, l'amministrazione comunale, in relazione alle effettive risorse a disposizione nel relativo esercizio finanziario, provvede a definire le risorse finanziarie da destinare al fine del conseguimento degli obiettivi di cui al presente articolo e a definire i requisiti di ammissibilità delle richieste ed i criteri generali per la valutazione delle stesse.



## CAPO VII - ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE

### **Art. 26. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

1. Nei modi e nei termini previsti dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con l'osservanza delle disposizioni di cui ai seguenti commi.
2. L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso negli edifici oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
3. Negli edifici ricompresi in ambiti per i quali il PGT prevede l'attuazione mediante pianificazione attuativa, nelle more dell'approvazione dei PA, l'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso.
4. L'intervento di recupero dei sottotetti esistenti non deve comportare aumento della superficie coperta dell'edificio. Nel rispetto del Rapporto di copertura e del Rapporto di permeabilità definiti dalle presenti NGT per le diverse unità territoriali, e nel rispetto delle normative che regolamentano l'attività edilizia, è ammessa la realizzazione delle opere accessorie atte a garantire la funzionalità del sottotetto recuperato, quali scale, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.
5. Il sottotetto recuperato non è frazionabile con ulteriori orizzontamenti e solai intermedi.
6. L'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari è, in ogni caso, subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
7. Ai soli fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la realizzazione di lucernari in pendenza di falda, abbaini a falda unica con colmo parallelo alla linea di colmo della copertura, abbaini a doppia falda ortogonali alla linea di colmo della copertura; nelle unità territoriali denominate "CS centri storici e nuclei di antica formazione" è ammessa esclusivamente la realizzazione di lucernari in pendenza di falda.
8. Le aperture, in ogni caso, dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante almeno verso la pubblica via.
9. Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di terrazzi purché non aggettanti dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante.
10. Nella Unità territoriale denominata "CS centri storici e nuclei di antica formazione", l'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti non deve comportare alterazioni della configurazione geometrica principale della copertura preesistente, e nel caso di cortina edilizia, non deve modificare l'altezza di imposta della gronda e la pendenza delle falde.

### **Art. 27. Recupero dei rustici agricoli**

1. Al fine di promuovere la valorizzazione del tessuto urbano consolidato e la conservazione di elementi caratteristici del paesaggio locale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia tesi al recupero, alla riqualificazione morfologica e tipologica dei rustici di origine agricola ed al loro riutilizzo funzionale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità territoriali e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - oggetto dell'intervento devono essere i corpi edilizi esistenti e legittimamente costruiti, originariamente a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili e ricoveri per le attrezzature agricole) che conservano tuttora la destinazione originaria o che risultano dismessi o sottoutilizzati, aventi strutture verticali e pareti strutturali perimetrali in materiale lapideo e/o in muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture, mentre non sono considerati rustici ai sensi delle disposizioni del presente articolo, i manufatti realizzati successivamente al 13 giugno 1980, quelli realizzati con struttura portante in ferro, in cemento armato o con strutture prefabbricate;
  - i rustici devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
  - non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari, ecc ....;
  - l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta del rustico;



- l'intervento edilizio deve prevedere la conservazione, il consolidamento e il ripristino delle strutture murarie verticali portanti; eventuali elementi strutturali degradati così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
- l'intervento edilizio può essere realizzato tramite la chiusura dello spazio del fienile; l'amministrazione comunale, previo parere della competente commissione edilizia, può prescrivere l'arretramento di detta chiusura rispetto all'allineamento dettato dal profilo esterno dell'ordine dei pilastri o della muratura verticale esistente; in ogni caso non è ammessa la chiusura degli eventuali portici e logge;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento dell'altezza massima esistente; unicamente al fine di garantire una soluzione progettuale coordinata e compiuta, nei casi di edifici a cortina sono ammessi minimi adeguamenti dell'altezza esistente per perseguire l'allineamento delle linee di colmo e di gronda con gli edifici contigui;
- non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti né la realizzazione di nuovi corpi scala esterni al limite delle delimitazioni perimetrali esistenti;
- non è ammessa la realizzazione di abbaini, cappuccine e simili; ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda e terrazzi da ricavarsi all'interno della falda di copertura.

#### **Art. 28. Parcheggi privati**

1. In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di nuova costruzione, di ampliamento del patrimonio edilizio esistente e di demolizione e successiva ricostruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
2. Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri:
  - il volume di riferimento è quello virtuale di cui all'articolo 7 delle presenti NGT;
  - la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli e dagli spazi di manovra in piano, con l'esclusione delle rampe di accesso; gli spazi di manovra, comunque, possono essere computati per il soddisfacimento della superficie minima obbligatoria, fino alla concorrenza percentuale massima del 40% della superficie di cui al comma 1 per i parcheggi a servizio degli edifici a destinazione residenziale e per intero per i parcheggi a servizio degli edifici a destinazione diversa dalla residenziale;
  - negli interventi di ampliamento, ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistente, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.
3. È ammessa la realizzazione di spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti purché gli stessi vengano localizzati nel sottosuolo od al piano terreno degli edifici, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
4. Per gli edifici a destinazione residenziale, al fine di conseguire la dotazione di spazi per parcheggio, è ammessa la realizzazione di box anche a confine con proprietà di terzi finitime, con l'osservanza delle seguenti condizioni:
  - devono costituire pertinenza di unità immobiliari residenziali;
  - devono essere realizzati all'interno del lotto edificabile;
  - devono avere altezza massima non superiore a metri 2,50 se realizzati con copertura piana o altezza non superiore a metri 2,80 misurata alla linea di colmo e altezza non superiore a metri 2,50 misurata alla linea di gronda se realizzati con copertura a falda unica.
5. Per tutti i fabbricati realizzati precedentemente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e dalle norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che



prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento.

6. Fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, i parcheggi privati pertinenziali possono essere realizzati in aree appartenenti al patrimonio comunale, nei modi e nei termini previsti dall'articolo 68 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

7. Nell'unità territoriale CS negli spazi aperti qualificati come giardini, orti e pertinenze nell'elaborato di PGT denominato PR 03\_02, è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- il rapporto di pertinenza deve riguardare unità immobiliari residenziali esistenti nell'ambito del territorio comunale e deve essere garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- devono avere altezza massima non superiore a metri 2,50 se realizzati con copertura piana o altezza non superiore a metri 2,80 misurata alla linea di colmo e altezza non superiore a metri 2,50 misurata alla linea di gronda se realizzati con copertura a falda unica;
- la superficie massima da destinare ad autorimesse e spazi per parcheggi, deve rispettare il rapporto di copertura fondiaria del 30 % e comunque deve essere inferiore a mq 40.

8. Nell'unità territoriale V1 - aree verdi urbane, è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- il rapporto di pertinenza deve riguardare unità immobiliari residenziali esistenti nell'ambito del territorio comunale e deve essere garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- devono avere altezza massima non superiore a metri 2,50 se realizzati con copertura piana o altezza non superiore a metri 2,80 misurata alla linea di colmo e altezza non superiore a metri 2,50 misurata alla linea di gronda se realizzati con copertura a falda unica;
- la superficie massima da destinare ad autorimesse e spazi per parcheggi, deve rispettare il rapporto di copertura fondiaria del 30 % e comunque deve essere inferiore a mq 60.

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

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

- siano realizzati con strutture facilmente rimovibili;
- non comportino pericolo e ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale, né ostacolino la visibilità in corrispondenza di incroci, attraversamenti pedonali e accessi carrai;
- non costituiscano intralcio per il pubblico passaggio: nel caso di posa in prossimità di marciapiedi ed aree pedonali deve essere comunque garantita una larghezza per la circolazione dei pedoni maggiore di metri 1,50; nel caso di posa in prossimità di accessi ad edifici pubblici o di interesse pubblico deve essere comunque garantita una larghezza per la circolazione dei pedoni e per l'accesso dei mezzi autorizzati maggiore di metri 3,00;
- il chiosco deve avere dimensione massima pari a metri quadrati 20 di superficie lorda e altezza massima pari a metri 3,50.

2. Per l'insediamento di tali attrezzature dovrà essere rilasciato titolo abilitativo edilizio condizionato all'osservanza degli adempimenti in materia di occupazione di suolo pubblico e con l'obbligo per il richiedente della rimessa in pristino stato alla scadenza della relativa concessione di occupazione, salvo rinnovo della stessa.



## TITOLO III - NORME DI GOVERNO DELLE UNITÀ TERRITORIALI

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 30. Articolazione del territorio**

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

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

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

### CAPO II - SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

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

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

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

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

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

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



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

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

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

5. Per gli ambiti qualificati come attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione e i parametri di edificabilità sono definite dal PS.

6. Nell'elaborato PR 03.02 sono individuate le principali aree aperte pubbliche e private che costituiscono la trama del tessuto urbano di matrice storica. Sono in particolare evidenziati i giardini e parchi pubblici, le piazze, i giardini o parchi privati, le corti e il sistema di accessi in sequenza che collegano la corte con la viabilità pubblica, e in genere tutti i luoghi all'aperto che caratterizzano il paesaggio urbano. Al fine di evitare la perdita di leggibilità dei sistemi, improprie trasformazioni e sostituzioni di singole componenti edilizie connotative dell'insieme, all'articolo 33 delle presenti NGT, sono dettate linee guida per la conservazione del sistema urbano e delle caratteristiche di uso di tali spazi.

7. Nell'elaborato di PR 03.01, sono esplicitate le azioni progettuali per gli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione urbanistica ed edilizia del patrimonio edilizio esistente e sono individuate le specifiche tutele per gli elementi di rilevanza paesaggistica. Sono, inoltre, individuate le "unità spaziali di riferimento", in ragione delle specifiche qualità morfologiche, delle relazioni con il contesto insediativo circostante e delle identità tipologiche, che costituiscono il riferimento per le valutazioni di compatibilità e coerenza degli interventi di trasformazione. Al fine di promuovere la tutela e la rivitalizzazione degli impianti di matrice storica, all'articolo 33 delle presenti NGT, sono dettate linee guida per assicurare soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'impianto urbano complessivo.

8. Al fine della regolamentazione degli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione, nell'elaborato di PR 03.01, sono esplicitate le azioni progettuali per la riqualificazione dei singoli manufatti edilizi, da attuarsi secondo le prescrizioni di seguito evidenziate. Le norme disposte per i singoli manufatti edilizi, si intendono estese ai manufatti minori, ai manufatti accessori e alle aree di pertinenza. In particolare per tali manufatti, sono ammessi gli interventi previsti per l'unità edilizia attinente, che possono determinare, nel rispetto della consistenza strutturale del manufatto esistente, anche una diversa caratterizzazione funzionale, con esclusione delle innovazioni cui consegua la perdita del carattere pertinenziale.

9. Sono ammessi interventi di nuova costruzione negli eventuali lotti edificabili esterni alle corti, ai giardini storici e agli stradelli individuati nell'elaborato di PR 03.02 con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- gli interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato;
  - gli interventi devono essere comunque finalizzati alla proposizione di tipologie urbane proprie dei tessuti edilizi del centro storico, in coerenza con l'identità tipologica, le qualità morfologiche e il valore relazionale con il tessuto urbano circostante;
  - l'intervento deve riguardare lotti edificabili aventi superficie fondiaria minima maggiore di mq 250, come risultante dalle consistenze catastali rilevabili alla data di adozione del presente PGT; tale unità minima di intervento non può essere determinata per fusione o accorpamento di particelle catastali;
- |                 |       |       |
|-----------------|-------|-------|
| l <sub>ef</sub> | 0,70  | mq/mq |
| R <sub>cf</sub> | 40    | %     |
| R <sub>pf</sub> | 30    | %     |
| H max           | 10,50 | m     |

10. Alle diverse azioni di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, corrispondono le modalità di attuazione del PR, gli interventi edilizi ammessi e i parametri di edificabilità, secondo la seguente declinazione.





### **31.1. Conservazione edilizia coerente**

1. Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie considerate come patrimonio architettonico di valore culturale, storico-testimoniale e sociale, finalizzate alla conservazione e al recupero delle stesse, valorizzandone i caratteri architettonici e rendendone possibile un uso coerente.
2. Si tratta di edifici che per valenza architettonica, storico-documentale o ambientale costituiscono un valore per la comunità locale e contribuiscono a determinare l'immagine del centro storico.
3. Sono ricompresi in tale categoria ville storiche, palazzi nobiliari, chiese, ma anche insediamenti a corte che testimoniano gli ambienti di vita di una pressoché scomparsa società agricola.
4. Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.
5. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

If esistente

Rcf esistente

Ip esistente

H max esistente

### **31.2. Valorizzazione edilizia compatibile**

1. Riguarda azioni progettuali finalizzate alla valorizzazione degli assetti urbani e degli aspetti architettonici, da promuovere nelle unità edilizie che, pur in carenza di elementi architettonici di rilevante pregio, sono inserite nel contesto urbano dell'edilizia diffusa nel centro storico. Gli interventi devono perseguire la riqualificazione delle caratteristiche dei manufatti in relazione all'impianto morfologico della unità urbana di riferimento.
2. Il PR si attua, di norma, attraverso interventi edilizi diretti.
3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

If esistente

Rcf esistente

Ip esistente

H max esistente

4. In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione parziale o totale, l'intervento è assoggettato a PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione dell'impianto originario, con SIp pari all'esistente.

If esistente

Rcf esistente

Ip esistente

H max esistente

### **31.3. Recupero edilizio funzionale**

1. Riguarda azioni progettuali finalizzate al recupero e al riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio, da promuovere per rustici agricoli, accessori, fienili, in stato di degrado e di sottoutilizzazione.
2. Al fine di contenere il consumo di suolo, di valorizzare il patrimonio edilizio di matrice rurale e di migliorare la qualità urbana, sono ammessi interventi di recupero edilizio finalizzati alla riqualificazione e al riutilizzo funzionale dei rustici agricoli. da promuovere mediante interventi di ristrutturazione edilizia con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 27 delle presenti NGT.
3. Nelle more degli interventi di recupero edilizio funzionale, per i manufatti esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.



### 31.4. Riconfigurazione architettonica

1. Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie caratterizzate da edifici di recente costruzione o di sostituzione urbana, a volte incoerenti sotto il profilo dell'impianto insediativo, della tipologia architettonica e della relazione dimensionale con le caratteristiche morfologiche dell'unità urbana di riferimento.

2. Gli interventi devono essere tesi alla riqualificazione urbana ed edilizia, alla promozione di una migliore qualificazione architettonica delle unità edilizie in rapporto con il contesto storico, con particolare attenzione alla tipologia edilizia, al linguaggio architettonico, all'utilizzo dei materiali e dei colori.

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

If esistente

Rcf esistente

Ip esistente

H max esistente

4. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia previo PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione di un impianto insediativo compatibile e coerente con il carattere morfologico e testimoniale desumibile dallo studio dei valori storico-culturali e dei caratteri paesaggistici del contesto di matrice storica di riferimento.

If esistente

Rcf esistente

Ip esistente

H max esistente e comunque non superiore all'altezza massima presente nell'unità di riferimento

### 31.5. Riqualificazione morfologico urbana

1. Riguarda azioni progettuali da promuovere in ambiti caratterizzati da necessità di recupero architettonico e urbano, in ordine al profilo tipologico e morfologico del patrimonio edilizio, da perseguire mediante interventi coordinati e unitari di integrazione funzionale e spaziale. L'azione di riqualificazione deve essere finalizzata alla riorganizzazione architettonica e urbana anche sotto il profilo della dotazione di infrastrutture di interesse pubblico e deve essere intesa come occasione privilegiata di riqualificazione del tessuto in modo coerente e compatibile con il sistema insediativo di matrice storica.

2. Gli interventi di riqualificazione morfologico urbana sono assoggettati a preventiva pianificazione attuativa. Il PA è finalizzato a promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica coerente per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche e per caratteristiche tipologiche, con l'identità testimoniale e paesaggistica dell'unità di riferimento, ad una integrazione dei servizi, secondo i seguenti parametri:

let esistente

Rct esistente

Ip esistente

H max esistente

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dal PS

3. Nelle more degli interventi di riqualificazione morfologico urbana sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 31.6. Parchi e giardini storici

1. Riguarda gli spazi aperti che, per caratteristiche di disegno, articolazione dello spazio, riferimento tipologico e morfologico, rappresentano componenti strutturanti e riconoscibili della identità del manufatto storico di interesse culturale, tali da definire un complesso caratterizzato da



inscindibile unità, la cui natura e dimensione, riveste un ruolo qualificante nella configurazione urbana.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate alla conservazione e alla salvaguardia del complesso storico.

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

3. Il PR si attua mediante interventi di restauro finalizzati alla conservazione dei caratteri storici, artistici e delle peculiarità botaniche, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle pavimentazioni e dei manufatti di arredo.

**Art. 32. Unità territoriale R1 - edifici e complessi di matrice storica**

1. L'unità territoriale comprende le singole strutture insediative di origine rurale o urbana, ritenute documenti storici e architettonici di rilevanza ai fini della identità paesaggistica dei luoghi. Costituiscono edifici e complessi di matrice storica, gli elementi architettonici di elevata rappresentatività testimoniale e identitaria, gli spazi di pertinenza, i parchi e i giardini e gli spazi che conferiscono unità culturale e paesaggistica.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriale, sono orientate alla salvaguardia e riqualificazione degli insediamenti, coniugando la conservazione e la valorizzazione dei complessi edilizi mediante interventi orientati a scelte compositive rispettose delle tipologie edilizie, delle caratteristiche morfologiche e delle componenti architettoniche degli edifici, dei caratteri dell'architettura vegetale dei parchi e giardini storici di pertinenza.

**Destinazioni d'uso**

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

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

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

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

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

lef esistente

Rcf esistente

Rpf esistente



H max esistente

6. In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, l'intervento è assoggettato a PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione dell'impianto originario, con Slp pari all'esistente.

Ief esistente

Rcf esistente

Rpf esistente

H max esistente

### **Prescrizioni particolari**

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

8. Al fine di evitare la perdita di leggibilità dei sistemi, improprie trasformazioni e sostituzioni di singole componenti edilizie connotative dell'insieme, nel seguente articolo 33 delle presenti NGT, sono dettate linee guida per la conservazione del sistema urbano e delle caratteristiche di uso degli spazi pubblici e privati e per la assicurare soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'impianto urbano complessivo.

### **Art. 33. Linee guida per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico**

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

2. In ogni intervento di trasformazione che interessi edifici, beni, manufatti ricompresi nelle unità territoriali denominate "CS- centri storici e nuclei di antica formazione" e "R1 - edifici e complessi di matrice storica", i criteri progettuali devono essere orientati alla salvaguardia e alla valorizzazione degli edifici e dello spazio urbano, in un rapporto di equilibrio e di compatibilità con le caratteristiche degli organismi edilizi e del contesto paesaggistico.

3. Per motivate esigenze di ordine tecnologico, di ricomposizione tipologica degli edifici e di compatibilità morfologica dell'impianto urbanistico, sono comunque ammesse soluzioni alternative a quelle esplicitate, purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo di tutela e valorizzazione delle peculiarità ambientali, formali, storiche, artistiche e culturali dei centri storici e degli edifici di matrice storica.

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

#### **33.1. Corti**

1. Le aree scoperte quali corti, cortili e simili identificate nell'elaborato PR 03.02 costituiscono elemento caratterizzante della tipologia edilizia di matrice storica e dei sistemi insediativi tradizionali di aggregazione dei tipi a corte.

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

3. Tutti gli spazi delle corti, devono essere rigorosamente rispettati. Devono essere ripristinati anche gli spazi alterati ed occupati da superfetazioni indicate nell'elaborato PR 03.01. È vietato ingombrare con costruzioni di ogni genere, anche se dichiarate provvisorie le corti.

4. Spazi esterni ed interni di disimpegno privato ma di pubblico passaggio non possono essere interessati da costruzioni, anche se provvisorie e precarie, e nemmeno adibiti a deposito seppure temporaneo di: merci, mezzi di trasporto, attrezzature, contenitori e materiali ingombranti vari.



5. È vietata la divisione delle corti con recinzioni di qualunque foggia e materiale.
6. Al fine di conservare gli aspetti identitari delle corti che concorrono alla determinazione dell'immagine complessiva dei luoghi, deve essere perseguito il mantenimento e il ripristino delle pavimentazioni originarie che costituiscono l'elemento di connotazione materica di tali spazi, quali acciottolato, lastricato, selciato o sterrato.
7. I lavori di sistemazione delle pavimentazioni devono preferibilmente essere estesi all'intera superficie delle corti, e comunque nella definizione dei materiali e dei disegni delle pavimentazioni deve essere rispettato il principio della continuità e della armonia con il contesto. Per le pavimentazioni non è ammesso l'utilizzo di asfalto o massetto di cemento liscio. Per gli interventi di riassetto eseguito unitariamente della corte, le zone adibite alla sosta degli autoveicoli possono essere pavimentate in autobloccanti forati (tipo "Green-block") e seminati a prato. Le aree di passaggio nella corte potranno essere pavimentate con la tradizionale Rizzada lombarda in ciottoli di fiume levigati posati su sabbia o cementati o, in alternativa in ghiaietto su fondo vibrocompattato.
8. Gli interventi di arredo dovranno, in linea di principio, evitare il falso storico per rendersi riconoscibili secondo il principio del restauro scientifico.
9. Gli eventuali spazi verdi sono soggetti ad opere di riqualificazione del patrimonio arboreo. In tali aree è fatto obbligo del mantenimento di tutte le alberature autoctone o comunque tradizionali esistenti e della manutenzione e riqualificazione del verde in generale; è consentita la realizzazione di elementi di arredo nel rispetto dei caratteri originari dell'area.
10. In tali ambiti la manutenzione e la riqualificazione del verde deve essere finalizzata al ripristino dei caratteri originari ove questi risultino documentati o comunque realizzabili; è prescritto in ogni caso l'utilizzo di essenze autoctone o tradizionali dell'impianto originario.
11. È fatto divieto di fare uso di qualunque tipo di illuminazione fluorescente tipo al neon. La scelta della tipologia dei corpi illuminanti da collocare in prossimità di ingressi, passaggi ed androni dovrà essere il più possibile omogenea, discreta e coordinata.

### **33.2. Parchi e giardini storici, giardini, orti e pertinenze a verde**

1. I parchi e i giardini storici in quanto composizioni architettoniche e vegetali espressioni dello stretto rapporto tra civiltà e natura, rivestono interesse storico, artistico e paesaggistico e devono essere oggetto di tutela e valorizzazione con particolare attenzione agli elementi costitutivi quali la planimetria ed i differenti profili del terreno, le masse vegetali (le essenze, i loro volumi, i giochi cromatici, le spazature, le rispettive altezze), gli elementi costruiti o decorativi, le acque in movimento o stagnanti.
2. Ogni operazione di manutenzione, conservazione, restauro o ripristino di un parco o giardino storico o di una delle sue parti deve tener conto simultaneamente di tutti i suoi elementi costitutivi, senza alterazioni delle relazioni fra essi. La manutenzione e la conservazione dovrà avvenire con idonee sostituzioni puntuali delle essenze vegetali e, a lungo termine, con rinnovamenti ciclici tenendo conto, nella scelta delle specie di alberi, di arbusti, di piante, di fiori da sostituire, degli usi stabiliti e riconosciuti per la zona botanica e culturale, in una volontà di mantenimento e ricerca delle specie originali.
3. Gli elementi di architettura, di scultura, di decorazione fissi o mobili che sono parte integrante del parco o giardino storico non devono essere rimossi o spostati se non nella misura necessaria per la loro conservazione o il loro restauro. La sostituzione o il restauro di elementi in pericolo devono essere condotti secondo i principi del restauro scientifico, allo scopo di preservare la sostanza e il messaggio culturale del parco o giardino storico.
4. Ogni intervento all'interno del parco o giardino storico dovrà, comunque, essere intrapreso solo dopo uno studio approfondito, in grado di assicurare il carattere scientifico dell'intervento.
5. I giardini, gli orti e le pertinenze a verde, sono soggetti ad opere di riqualificazione del patrimonio arboreo, con il mantenimento delle alberature autoctone o comunque tradizionali esistenti. Sono ammesse recinzioni delimitanti le singole proprietà, nel massimo rispetto del contesto nel quale si vanno ad insediare, privilegiando recinzioni aperte ed evitando, laddove non storicamente chiuse, tamponature continue che ostruiscano completamente la vista all'interno della pertinenza e che determinino l'interruzione di con visuali significativi.
6. Non sono ammessi interventi di compromissione dei giardini, degli orti e delle pertinenze a verde con uso di materiali impropri. Per le pavimentazioni è da evitare l'utilizzo di asfalto o massetto di cemento liscio. Per gli interventi di riassetto, le zone adibite alla sosta degli



autoveicoli potranno essere pavimentate in autobloccanti forati (tipo "Green-block") e seminati a prato. La scelta della tipologia dei corpi illuminanti da collocare in prossimità di ingressi, passaggi, percorsi dovrà essere il più possibile omogenea, discreta e coordinata.

### **33.3. Stradelli privati di accesso**

1. Gli interventi sugli spazi di relazione devono perseguire l'obiettivo della ricomposizione di un contesto coerente con i caratteri storico-documentari d'ambito, rivolto alla riqualificazione dei tracciati storici di fondazione, mediante la conservazione dei materiali tradizionali e, ove necessario, il rinnovo degli stessi e del verde storicamente costituito. Spazi esterni ed interni di disimpegno privato ma di pubblico passaggio non possono essere interessati da costruzioni, anche se provvisorie e precarie, e nemmeno adibiti a deposito seppure temporaneo di: merci, mezzi di trasporto, attrezzature, contenitori e materiali ingombranti vari.
2. Non sono ammesse recinzioni delimitanti le singole proprietà che riducano o interferiscano con gli spazi di passaggio.
3. Al fine di conservare gli aspetti identitari degli stradelli che concorrono alla determinazione dell'immagine complessiva dei luoghi, deve essere perseguito il mantenimento e il ripristino delle pavimentazioni originarie che costituiscono l'elemento di connotazione materica di tali spazi, quali acciottolato, lastricato o selciato.
4. I lavori di sistemazione delle pavimentazioni devono preferibilmente essere estesi all'intera superficie degli stradelli, e comunque nella definizione dei materiali e dei disegni delle pavimentazioni deve essere rispettato il principio della continuità e della armonia con il contesto.
5. È fatto divieto di fare uso di qualunque tipo di illuminazione fluorescente tipo al neon. La scelta della tipologia dei corpi illuminanti da collocare in prossimità di ingressi, passaggi, ed androni dovrà essere il più possibile omogenea, discreta e coordinata.

### **33.4. Fronti e prospetti**

1. Tutte le fronti degli edifici e di ogni altro manufatto devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'insediamento urbano e dei valori paesistici e ambientali del contesto territoriale.
2. L'utilizzo dei diversi materiali sulle facciate deve essere analizzato secondo una corretta identificazione progettuale che verifichi la coerenza degli stessi anche in relazione agli elementi del contesto.
3. Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate, devono essere tinteggiati, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura o verniciatura.
4. La coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno, deve seguire l'ordine architettonico.
5. I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere scoperti devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
6. Nella scelta degli intonaci e dei rivestimenti di facciata devono essere utilizzati colori da scegliersi nella gamma delle terre naturali. Non sono ritenuti congrui i colori accesi, gli intonaci trattati a disegni vistosi e l'utilizzo di rivestimenti plastici e ceramici di qualsiasi genere.
7. Nel caso di utilizzo di finiture in cotto faccia a vista o in materiale lapideo, devono essere utilizzati materiali aventi caratteristiche proprie della tradizione architettonica locale.
8. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non è consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, travi in legno e simili) che non fossero originariamente in vista; gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo, qualora esistenti, devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originaria, fatti salvi idonei trattamenti protettivi che si rendessero necessari.

### **33.5. Coperture**

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



2. Nel caso di edifici a cortina lungo le vie, ciascuna falda deve sporgere lungo la linea di gronda per una misura non superiore a quella degli edifici adiacenti.
3. Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale deve essere perseguita la conservazione dell'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, nonché dei raccordi, delle pendenze e delle quote d'imposta.
4. Deve essere perseguita la rimozione di tutte le strutture precarie in cemento-amianto, vetroresina o altro materiale improprio, reintegrando le falde manomesse e le relative gronde con idonei materiali.

### **33.6. Impianti e canalizzazioni**

1. Non è considerata congrua l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche e altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, possono trovare idonea collocazione nelle chiostre, nei locali al piano terreno o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza, ovvero nei sottotetti e nei terrazzini ricavati dalla interruzione delle falde spioventi, senza emergere dal profilo complessivo delle coperture. Qualora, per comprovata necessità tecnica, sia inevitabile l'installazione all'esterno dell'edificio, dovranno essere adottate opportune schermature atte a nascondere la vista il più possibile.
2. Nell'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve, in particolare, essere osservata la seguente disciplina:
  - le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con l'estetica dell'edificio;
  - per immobili con più di quattro unità abitative, deve essere previsto l'uso di impianti collettivi.
3. Le tubazioni e le condutture di impianto per l'alimentazione delle utenze a rete, se in facciata, devono interferire in minore modo possibile con l'estetica dell'edificio, integrandosi nella composizione della facciata. Tali condutture devono essere in numero ridotto per ogni prospetto, e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo. Deve essere comunque perseguito il collocamento delle tubazioni e delle condutture sotto traccia.
4. Valvole, riduttori, misuratori, e altri apparecchi accessori possono, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello dello stesso colore del paramento intonacato.
5. Le colonne di scarico, le canne fumarie e le condotte in genere di grossa sezione devono, per quanto possibile, essere inserite in appositi vani e cavedii all'interno delle murature perimetrali dell'edificio; in caso di comprovata impossibilità tecnica potranno essere collocate su prospetti secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. È comunque ammesso il loro rivestimento in rame oppure la loro foderatura in muratura intonacata o altro materiale liscio, tinteggiato nello stesso colore del paramento.

### **33.7. Elementi architettonici, storici e-artistici da salvaguardare**

1. Gli elementi architettonici, pittorici e scultorei quali archi e portali, cappelle e nicchie votive, affreschi e raffigurazioni sacre, le targhe viarie, la segnaletica storica che costituiscono documento significativo di costume e di vita, devono essere salvaguardati nell'esecuzione di eventuali opere edilizie devono essere adottate tutte le opportune cautele al fine di evitare la compromissione di tali elementi; parimenti qualora nel corso di lavori edili dovessero emergere tali elementi di interesse, devono essere adottate le opportune cautele per la salvaguardia dei reperti ritrovati.

### **33.8. Strutture e infrastrutture per impianti tecnologici di interesse collettivo**

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



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

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

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

#### **Art. 34. Unità territoriale R2 - tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità**

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate a corona del centro storico di Misinto, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologie diversificate e con presenza di edifici plurifamiliari a costruzione aperta e di destinazioni di servizio e complementari.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate ad un sostanziale mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, con una attenzione agli aspetti qualitativi e strutturali del sistema urbano da promuovere con il generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, con la concretizzazione di un adeguato carattere polifunzionale degli insediamenti.

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

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

|         |   |
|---------|---|
| A       | AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA                                 |
| B       | ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE                          |
| C       | ATTIVITÀ MANIFATTURIERE   |
| D       | PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE                     |
| E       | ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO                    |
| F       | COSTRUZIONI   |
| G 1     | COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI                |
| G 2     | COMMERCIO ALL'INGROSSO  |
| G.3.2.2 | <i>Medie strutture di vendita di interesse locale</i>             |
| G 3.3   | Grandi strutture di vendita                                       |
| G 3.4   | Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria |
| H       | TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO   |
| J       | SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE                           |
| N       | NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE    |
| R 3     | ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO  |
| R 4.2   | Attività ricreative e di divertimento                             |
| S 3.1   | Attività delle lavanderie industriali                             |

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

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

|     |      |       |
|-----|------|-------|
| lef | 0,50 | mq/mq |
| Rcf | 40   | %     |





|       |       |   |
|-------|-------|---|
| Rpf   | 20    | % |
| H max | 10,50 | m |

5. Nei seguenti casi:

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

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| Ief   | 0,50  | mq/mq |
| Rcf   | 40    | %     |
| Rpf   | 20    | %     |
| H max | 10,50 | m     |

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

### Art. 35. Unità territoriale R3 - tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale, con preminente ricorrenza di edifici monofamiliari o bifamiliari isolati o aggregati in serie a schiera.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate al mantenimento e al completamento dell'attuale impianto urbanistico, con interventi ad integrazione dell'attuale sistema insediativo, in forme coerenti con l'esistente.

#### Destinazioni d'uso

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

|         |   |
|---------|---|
| A       | AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA                                 |
| B       | ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE                          |
| C       | ATTIVITÀ MANIFATTURIERE   |
| D       | PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE                     |
| E       | ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO                    |
| F       | COSTRUZIONI   |
| G 1     | COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI                |
| G 2     | COMMERCIO ALL'INGROSSO  |
| G.3.2.2 | <i>Medie strutture di vendita di interesse locale</i>             |
| G 3.3   | Grandi strutture di vendita                                       |
| G 3.4   | Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria |
| H       | TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO   |
| J       | SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE                           |
| N       | NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE    |
| R 3     | ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO  |
| R 4.2   | Attività ricreative e di divertimento                             |
| S 3.1   | Attività delle lavanderie industriali                             |

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

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



|       |      |       |
|-------|------|-------|
| lef   | 0,33 | mq/mq |
| Rcf   | 45   | %     |
| Rpf   | 30   | %     |
| H max | 8,00 | m     |

5. Nei casi specificatamente individuati negli elaborati di PR con la sigla LLPU, il PR si attua mediante PCC secondo i seguenti parametri:

|       |      |       |
|-------|------|-------|
| lef   | 0,33 | mq/mq |
| Rcf   | 35   | %     |
| Rpf   | 20   | %     |
| H max | 8,00 | m     |

6. Nei seguenti casi:

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

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

|       |      |       |
|-------|------|-------|
| lef   | 0,33 | mq/mq |
| Rcf   | 35   | %     |
| Rpf   | 20   | %     |
| H max | 8,00 | m     |

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

### **Art. 36. Unità territoriale R4 - tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità**

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale, con preminente ricorrenza di edifici monofamiliari o bifamiliari isolati o aggregati in serie a schiera.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate al mantenimento e al completamento dell'attuale impianto urbanistico, con interventi ad integrazione dell'attuale sistema insediativo, in forme coerenti con l'esistente.

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

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

|         |   |
|---------|---|
| A       | AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA                                 |
| B       | ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE                          |
| C       | ATTIVITÀ MANIFATTURIERE   |
| D       | PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE                     |
| E       | ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO                    |
| F       | COSTRUZIONI   |
| G 1     | COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI                |
| G 2     | COMMERCIO ALL'INGROSSO  |
| G.3.2.2 | <i>Medie strutture di vendita di interesse locale</i>             |
| G 3.3   | Grandi strutture di vendita                                       |
| G 3.4   | Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria |
| H       | TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO   |
| J       | SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE                           |



|       |  |
|-------|--|
| N     | NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE   |
| R 3   | ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO |
| R 4.2 | Attività ricreative e di divertimento                            |
| S 3.1 | Attività delle lavanderie industriali                            |

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

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

|       |      |       |
|-------|------|-------|
| lef   | 0,23 | mq/mq |
| Rcf   | 30   | %     |
| Rpf   | 30   | %     |
| H max | 8,00 | m     |

5. Nei casi specificatamente individuati negli elaborati di PR con la sigla LLPU, il PR si attua mediante PCC secondo i seguenti parametri:

|       |      |       |
|-------|------|-------|
| lef   | 0,23 | mq/mq |
| Rcf   | 30   | %     |
| Rpf   | 30   | %     |
| H max | 8,00 | m     |

6. Nei seguenti casi:

- interventi comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a metri quadrati 3000;
- interventi di nuova edificazione che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a metri quadrati 3000;

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

|       |      |       |
|-------|------|-------|
| lef   | 0,23 | mq/mq |
| Rcf   | 30   | %     |
| Rpf   | 30   | %     |
| H max | 8,00 | m     |

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

**Art. 37. Unità territoriale R5 - ambiti di completamento urbano**

- L'unità territoriale riguarda aree libere all'interno del tessuto urbano consolidato.
- Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate al completamento dell'attuale impianto urbanistico, con interventi ad integrazione dell'attuale sistema insediativo, in forme coerenti con l'esistente.

**Destinazioni d'uso**

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

|     |  |
|-----|--|
| A   | AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA                  |
| B   | ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE           |
| C   | ATTIVITÀ MANIFATTURIERE                            |
| D   | PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE      |
| E   | ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO     |
| F   | COSTRUZIONI  |
| G 1 | COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI |



|         |   |
|---------|---|
| G 2     | COMMERCIO ALL'INGROSSO  |
| G.3.2.2 | <i>Medie strutture di vendita di interesse locale</i>             |
| G 3.3   | Grandi strutture di vendita                                       |
| G 3.4   | Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria |
| H       | TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO   |
| J       | SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE                           |
| N       | NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE    |
| R 3     | ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO  |
| R 4.2   | Attività ricreative e di divertimento                             |
| S 3.1   | Attività delle lavanderie industriali                             |

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

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

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| Ief   | 0,37  | mq/mq |
| Rcf   | 40    | %     |
| Rpf   | 20    | %     |
| H max | 10,50 | m     |

5. Nei casi specificatamente individuati negli elaborati di PR con la sigla LLPU, il PR si attua mediante PCC secondo i seguenti parametri:

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| Ief   | 0,37  | mq/mq |
| Rcf   | 40    | %     |
| Rpf   | 20    | %     |
| H max | 10,50 | m     |

**Art. 38. Unità territoriale P1 - ambiti a prevalente specializzazione produttiva**

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

**Destinazioni d'uso**

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

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



4. È ammessa la realizzazione di residenza per l'imprenditore o del personale di custodia, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'unità aziendale deve avere slp maggiore di 500 metri quadrati;
- per ogni unità aziendale è ammessa una singola unità residenziale;
- l'unità residenziale deve avere slp inferiore a metri quadrati 120;
- l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari;
- l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda.

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

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

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| lef   | 0,8   | mq/mq |
| Rcf   | 60    | %     |
| Rpf   | 20    | %     |
| H max | 10,00 | m     |

6. Nei seguenti casi:

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

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:ù

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| lef   | 0,8   | mq/mq |
| Rcf   | 60    | %     |
| Rpf   | 20    | %     |
| H max | 10,00 | m     |

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

**Prescrizioni particolari**

7. Gli spazi destinati alla vendita di beni prodotti dalle imprese insediate, esclusi dall'ambito di applicazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, devono avere superficie di vendita per ciascuna attività insediata inferiore a metri quadrati 1.500 e comunque inferiore al 50% della Slp dell'unità locale cui accedono. Nel caso in cui i beni prodotti dalle imprese insediate consistano in merci ingombranti non facilmente amovibili quali mobili, automobili e di altri veicoli a motore, produzione di legnami, materiali edili e tipologie simili alle precedenti, gli spazi di vendita di tali beni devono avere superficie di vendita per ciascuna attività insediata inferiore a metri quadrati 2.500 e comunque inferiore al 50% della Slp dell'unità locale cui accedono.

8. L'insediamento di esercizi all'ingrosso è subordinato alla presentazione di adeguato studio che attesti la compatibilità e sostenibilità dell'intervento in modo correlato alla rilevanza ed alla incidenza dell'intervento stesso sul contesto socio-economico, territoriale e ambientale di riferimento, con particolare riguardo all'impatto acustico, all'inquinamento atmosferico, all'impatto sulle condizioni di mobilità e di traffico -sia per quanto concerne le modalità di effettuazione dell'approvvigionamento dell'insediamento commerciale che per quanto attiene all'afflusso dei clienti- alle dotazioni infrastrutturali e alla dotazioni di spazi per parcheggi. L'insediamento di esercizi all'ingrosso aventi Slp compresa tra metri quadrati 150 e metri quadrati 1.500, è subordinato a PCC con l'osservanza delle disposizioni di cui al comma 3 e seguenti dell'articolo 12 delle presenti NGT. L'insediamento di esercizi all'ingrosso aventi Slp maggiore di metri quadrati 1.500 è subordinato a PA.



9. Gli interventi di nuova costruzione di edifici prossimi ad ambiti del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale o ad ambiti di trasformazione residenziali, devono osservare una distanza minima di metri 15,00 dal limite di dette unità territoriali.

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

### **Art. 39. Unità territoriale P2 - ambiti a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita**

1. L'unità territoriale riguarda gli ambiti caratterizzati dalla concentrazione di attività economiche commerciali in medie strutture di vendita.
2. Le finalità della pianificazione per tali unità territoriali, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti.

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

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

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

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

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

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| lef   | 0,8   | mq/mq |
| Rcf   | 60    | %     |
| Rpf   | 20    | %     |
| H max | 10,00 | m     |

5. Nei seguenti casi:



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

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| lef   | 0,8   | mq/mq |
| Rcf   | 60    | %     |
| Rpf   | 20    | %     |
| H max | 10,00 | m     |

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

#### Prescrizioni particolari

6. Gli interventi di nuova costruzione di edifici prossimi ad ambiti del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale o ad ambiti di trasformazione residenziali, devono osservare una distanza minima di metri 15,00 dal limite di dette unità territoriali.

#### Art. 40. Unità territoriale P3 - ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

1. L'unità territoriale comprende ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di unità edilizie isolate e contraddistinte da sistemi insediativi, morfologia del tessuto e tipi edilizi eterogenei. Comprende unità in cui si svolgono processi produttivi prevalentemente di tipo artigianale, anche in edifici con pluralità di usi.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti, anche da conseguire mediante un incremento delle condizioni di compatibilità con il tessuto urbano circostante.

#### Destinazioni d'uso

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

|         |   |
|---------|---|
| A       | AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA                                     |
| B       | ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE                              |
| D       | PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE                         |
| E       | ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO                        |
| G 2     | COMMERCIO ALL'INGROSSO  |
| G.3.2.2 | <i>Medie strutture di vendita di interesse locale</i>                 |
| G 3.3   | Grandi strutture di vendita   |
| G 3.4   | Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria     |
| I 1     | ALLOGGIO  |
| K       | ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE                                   |
| O       | AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA |
| P       | ISTRUZIONE  |
| Q       | SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE  |
| R 3     | ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO      |
| R 4.2   | Attività ricreative e di divertimento                                 |
| S 3.1   | Attività delle lavanderie industriali                                 |
| S 3.4   | Servizi di pompe funebri e attività connesse                          |
| T       | RESIDENZA   |



### **Prescrizioni generali: modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

4. Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.
5. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con l'osservanza dei seguenti parametri:

|       |           |
|-------|-----------|
| lef   | esistente |
| Rcf   | esistente |
| Rpf   | esistente |
| H max | esistente |

6. Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia finalizzati alla riconfigurazione tipologica e funzionale degli edifici e dei tessuti edilizi e di conseguente riconversione urbanistica in senso residenziale. In tali casi il PR si attua secondo le prescrizioni generali, le modalità di attuazione, i parametri di edificabilità e le destinazioni d'uso disciplinate dall'articolo 35 delle NGT.

### **Prescrizioni particolari**

7. Ferma restando l'osservanza dei disposti di cui all'articolo 216 del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934 e successive modificazioni e integrazioni, è vietato l'insediamento di aziende classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi della direttiva europea 96/82 CE e del decreto legislativo 18 agosto 1999 n. 334 e della legge regionale 23 novembre 2001 n. 19.

### **Art. 41. Unità territoriale V1 - aree verdi urbane**

1. L'unità territoriale comprende quegli spazi caratterizzati da permeabilità del suolo e presenza di vegetazione spontanea o coltivata. Si articolano spazi aventi una struttura diversificata: spesso semplicemente giustapposte alle parti costruite, di cui possono costituire il margine di transizione con gli spazi aperti del paesaggio agrario, a volte aventi struttura formale autonoma come unità spaziali e funzionali.
2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e alla valorizzazione per sottolineare e qualificare il loro ruolo fondamentale nel determinare le condizioni del territorio e del paesaggio. Il PGT, in particolare, promuove gli interventi di recupero, qualificazione e sviluppo delle aree verdi urbane, allo scopo di concretizzare un sistema di spazi aperti, anche in funzione delle connessioni con le reti verdi e con gli ambiti del sistema agricolo e in ragione dell'opportunità di ridefinizione dei margini delle aree urbane.
3. Svolgono una duplice funzione di tutela dell'abitato dalle attività specializzate del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio aperto dal sistema urbano.
4. Al fine della concretizzazione degli obiettivi di assetto territoriale di cui al comma 3, tali unità territoriali sono prioritariamente destinate alla realizzazione di fasce verdi alberate con funzione di "tampone", da realizzare preferenzialmente con tecniche di bioingegneria naturalistica, in modo da contribuire a ridurre la diffusione di interferenze (polveri, rumore, inquinanti liquidi) incrementare il sequestro dell'anidride carbonica e ad aumentare la biodiversità.
5. Possono comprendere aree destinate a favorire la produzione agricola urbana per la valorizzazione delle aree marginali; a tale fine in tali aree è permessa la realizzazione di orti urbani e la messa a dimora di essenze di specie frutticole e arbusti con frutti eduli, nonché la realizzazione di manufatti accessori di servizio, esclusivamente da destinare a ricovero attrezzi per l'attività di orticoltura e permacoltura, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - siano realizzati con materiali ecocompatibili (preferibilmente legno), facilmente amovibili e armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante;
  - Rcf 5% dell'intera superficie dell'orto agricolo e comunque inferiore a mq. 9;
  - H. max 2,50 m;
  - sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimessa in pristino stato dei luoghi e per la rimozione dei manufatti accessori, al cessare dell'attività di orticoltura.





CAPO III - SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE

**Art. 42. Unità territoriale A1 - aree della produzione agricola**

1. L'unità territoriale comprende le aree idonee, per valore agroforestale dei suoli, specificità dei caratteri fisiografici, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari. Le aree sono caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

2. In coerenza con i principi, i criteri e le azioni previste dalla programmazione regionale e provinciale, le finalità della pianificazione per tali aree sono orientate a salvaguardare la funzione che i terreni agricoli svolgono per il sistema socio economico, per la difesa dell'ambiente, per l'integrità del paesaggio e per la conservazione degli aspetti storici e culturali.

3. Obiettivi specifici sono la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale, il sostegno alle aziende agricole esistenti, la conservazione ed il miglioramento dei suoli, la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio rurale, la riduzione degli effetti ambientali negativi indotti dall'attività agricola, la riduzione delle criticità di ordine idrogeologico ed ambientale.

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

4. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati alle prescrizioni di cui agli articoli 59 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

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

6. In tali unità territoriali sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

7. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

8. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

9. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 6, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

10. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 8 e 9 sono incrementati del 20 per cento.

11. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

12. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

13. Al fine di promuovere la tutela e la riqualificazione del paesaggio rurale inteso come insieme di elementi antropici e naturali organizzati secondo un assetto del territorio funzionale allo svolgimento dell'attività primaria, tutti gli interventi devono essere orientati alla valorizzazione e riqualificazione del territorio in funzione del livello di integrità e rilevanza dei valori paesistici, anche mediante opere di ricomposizione paesaggistica ed ambientale.



14. In particolare nei casi di nuove costruzioni, devono essere previsti caratteri tipo-morfologici e forme architettoniche che si armonizzino nel contesto e riducano al minimo le alterazioni della natura dei luoghi; il posizionamento dei nuovi edifici deve rapportarsi ai segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi d'impianto, fossi, impianti arborei ecc...).

15. Devono, in ogni caso, essere salvaguardati i coni visuali di rilevanza paesaggistica individuati nel PGT.

16. In particolare nei casi di nuove costruzioni l'edificazione deve avvalersi delle strade esistenti; solo nei casi in cui le stesse siano inadeguate o insufficienti sarà possibile realizzarne altre.

17. Non sono ammissibili edifici le cui strutture prefabbricate (pilastrini, travi e tamponamenti in calcestruzzo o materiali similari) vengano lasciate a vista. In particolare sono sempre da evitare partizioni in facciata costituite dalle sporgenze dei pilastrini o dei travi in precompresso, in quanto incoerenti per forma e dimensione, con i modelli tradizionali dell'edilizia rurale.

18. Le tecnologie costruttive dovranno tenere conto dell'uso di materiali tradizionali (mattoni, pietra, legno, intonaco), quantomeno per la risoluzione delle parti a vista esterne.

19. Gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale. È vietato l'uso di rivestimenti con materiali estranei all'architettura rurale locale e di pannelli prefabbricati, di intonaci plastici, graffiati o simili.

20. Le tinteggiature vanno scelte tra le gamme dei colori usati tradizionalmente.

21. Tutti gli impianti tecnologici posti esternamente ai fabbricati devono essere adeguatamente mimetizzati, utilizzando vegetazione autoctona.

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

1. Comprendono gli edifici esistenti in aree appartenenti al sistema delle aree agricole, legittimamente realizzati e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

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

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

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

3. Fatta salva la disciplina specifica relativa agli edifici di valore storico-architettonico, al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente e della riqualificazione del paesaggio rurale, per gli edifici la cui condizione di non più funzionalità all'esercizio dell'attività agricola, debitamente dimostrata dagli interessati, sussistere da almeno cinque anni, sono ammessi i seguenti interventi con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per usi compatibili con il contesto ambientale;
- c) nel caso in cui l'intervento di recupero sia attuato mediante intervento di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, gli interventi sono assoggettati a PCC che dovrà prevedere la demolizione complessiva dei manufatti e, laddove necessario, la bonifica dei luoghi;
- d) gli interventi di recupero di cui alle lettere b) c) e d) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità degli insediamenti, con particolare riguardo alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
- e) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario;
- f) per edifici e manufatti accessori pertinenziali, quali autorimesse, rustici e simili, è ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni di servizio e accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza;



- g) l'intervento di recupero deve essere indirizzato alla valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso edilizio preesistente ovvero, qualora questi siano difformi da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la proposizione di tipologie e materiali costruttivi congrui con il paesaggio locale.
4. L'attuazione degli interventi di recupero comporta per le imprese agricole e per le superfici di terreno cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità relativa all'intervento di recupero. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda agricola, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola;
  - c) i limiti alla capacità edificatoria delle aree agricole, previsti dalle lettere a) e b), sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
5. Per gli edifici esistenti che, alla data di adozione delle presenti norme, risultino già non più connessi all'esercizio della attività agricola in quanto precedentemente legittimati in forza di titolo edilizio e accatastati ad usi differenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- |       |           |
|-------|-----------|
| lef   | esistente |
| Rcf   | esistente |
| Rpf   | esistente |
| H max | esistente |

#### **Art. 44. Unità territoriale E1 - aree boscate**

1. L'unità territoriale comprende le superfici coperte da formazioni vegetali, classificati come bosco ai sensi dell'articolo 42 della legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 e le superfici coperte da formazioni vegetali individuate come elementi boscati minori (macchie boscate, fasce boscate, formazioni longitudinali) nel Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Milano.
2. Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalle province per il territorio di rispettiva competenza, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale. La conservazione della biodiversità si basa sulla salvaguardia e gestione sostenibile del patrimonio forestale mediante forme appropriate di selvicoltura.
3. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto esplicito rinvio alle disposizioni di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 e al vigente Piano di Indirizzo Forestale.

#### **Art. 45. Unità territoriale E2 - ambiti interni al Parco regionale delle Groane**

1. L'unità territoriale riguarda le aree comprese nel Parco regionale delle Groane istituito con legge regionale 20 agosto 1976, n.31.
2. Ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 in tale unità territoriale si applica la disciplina di cui al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale delle Groane, di cui alla variante generale approvata con D.g.r. 25 luglio 2012 - n. IX/3814. Le previsioni del piano territoriale, dalla data della loro efficacia, sono immediatamente vincolanti anche nei confronti dei privati e si sostituiscono ad eventuali difformi previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.
3. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane, le delimitazioni delle zone individuate dal PTC sono recepite nell'elaborato di PGT denominato PR 02.02.



4. Nelle aree identificate dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale delle Groane come “Zone riservate alla pianificazione comunale orientata” si applica la disciplina prevista per le corrispettive unità territoriali individuate nell’elaborato PR 02.02; in tali aree, in ogni caso, non sono ammessi interventi di nuova costruzione e l’eventuale capacità edificatoria ammessa nell’unità territoriale può essere trasferita nella contigua area di pertinenza esterna al Parco regionale delle Groane. E’ammessa, ai sensi dell’articolo 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC, la realizzazione di parcheggi e accessi al parco dotati dei relativi servizi conformi agli indirizzi di progettazione dell’EG del Parco.

5. Nelle aree comprese nel perimetro del Parco naturale delle Groane, istituito con legge regionale 29 aprile 2011, n. 7, si applica la disciplina prevista dalla Sezione 1 bis “Parco Naturale delle Groane” della legge regionale 16 luglio 2007, n. 16.

6. Ai sensi delle Direttive comunitarie e della legislazione nazionale e regionale in materia, nei siti di Natura 2000 la cui gestione è affidata all’EG del Parco, fatte salve le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, valgono, oltre ai divieti e alle prescrizioni del PTC del parco Regionale, le disposizioni contenute nei Piani di gestione dei SIC approvati dall’ente gestore con Deliberazione dell’Assemblea Consortile 4/2008.

7. Gli interventi nel Parco regionale delle Groane sono soggetti, inoltre, alle disposizioni dei vigenti Piani di Settore.



CAPO IV - IL SISTEMA DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

**Art. 46. Unità territoriale N1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

1. L'unità territoriale riguarda aree puntualmente diffuse nel territorio comunale che, per caratteristiche intrinseche, non sono idonee a trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
2. L'unità territoriale comprende, inoltre, le aree di stretta pertinenza delle infrastrutture della mobilità esistente e le aree destinate al completamento della viabilità di interesse comunale.
3. Nelle aree di pertinenza delle infrastrutture della mobilità, fatti salvi i divieti dettati dalla normativa di settore, le finalità della pianificazione sono orientate alla realizzazione dell'insieme degli interventi e degli accorgimenti tecnici che possono essere realizzati al fine di ridurre gli impatti dell'opera stessa. In tali aree, potranno altresì essere attivate misure di compensazione finalizzate a concretizzare possibili riassetti delle componenti ambientali del territorio e a incrementare il grado di integrazione nel contesto paesistico. Nelle more dell'attuazione degli interventi, è ammessa l'attività agricola, che non comporti interventi di nuova costruzione. Fatte salve specifiche disposizioni dettate dalla programmazione di settore, per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo.
4. Per le aree destinate al completamento della viabilità di interesse comunale, fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, sono vietati interventi di nuova costruzione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.
5. Le aree non interessate dagli interventi di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, fatte salve specifiche disposizioni dettate dalla programmazione di settore, possono essere utilizzate a scopi agricoli o sistemate a verde e a parcheggio scoperto di pertinenza degli immobili esistenti.



Comune di  
Misinto

# PGT

Piano di Governo del Territorio



## **TITOLO IV - IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

### **CAPO I - COSTRUZIONE E TUTELA DELLE STRADE**

#### **Art. 47. Disciplina di carattere generale**

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

#### **Art. 48. Definizione e classificazione delle strade**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Capo, si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.
2. Ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche tecniche-funzionali, nei seguenti tipi:
  - A - Autostrade
  - B - Strade extraurbane principali;
  - C - Strade extraurbane secondarie;
  - D - Strade urbane di scorrimento;
  - E - Strade urbane di quartiere;
  - F - Strade locali;
  - F-bis. Itinerari ciclopedonali.
3. Nelle more dell'approvazione del Piano generale del traffico urbano e del relativo regolamento viario, la qualificazione funzionale degli elementi della viabilità è individuata nell'elaborato di PR 02.01 sulla base delle risultanze dello Studio del traffico propedeutico alla redazione del PGT. Le strade di interquartiere fuori dai centri abitati sono equiparate, ai fini delle fasce di rispetto, alle strade di tipo F.



#### **Art. 49. Fasce di rispetto stradali**

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a metri 3,00.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 60 metri per le strade di tipo A;
  - b) 40 metri per le strade di tipo B;
  - c) 30 metri per le strade di tipo C;
  - d) 20 metri per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285;
  - e) 10 metri per le "strade vicinali" di tipo F.
3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 30 metri per le strade di tipo A;
  - b) 20 metri per le strade di tipo B;
  - c) 10 metri per le strade di tipo C.
4. In caso di PA previsti dal presente PGT, l'applicabilità delle distanze di cui al comma precedente è subordinata al parere favorevole dell'Ente competente.
5. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 5 metri per le strade di tipo A, B;
  - b) 3 metri per le strade di tipo C, F.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri.
7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 metro sul terreno non può essere inferiore a 1 metro. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo.
8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore a 3 metri.
9. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
  - a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 metri si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495;
  - b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 metri, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
10. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 30 metri per le strade di tipo A;





- b) 20 metri per le strade di tipo D;
- c) 8 metri per le strade di interquartiere;
- d) 8 metri per le strade di tipo E;
- e) 5 metri per le strade di tipo F.

11. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a metri 3 per le strade di tipo A e a metri 2 per le strade di tipo D; per le altre strade, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

12. All'interno del centro abitato, per le strade di interquartiere, di tipo E e F, qualora gli edifici esistenti definiscano un allineamento prevalente, riconoscibile e caratterizzante un tratto unitariamente identificabile di strada, e non sussistano interferenze con eventuali programmazioni di adeguamento della viabilità, è ammesso l'allineamento delle nuove costruzioni sul filo di detto riferimento.

13. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere utilizzate a scopi agricoli o sistemate a verde e a parcheggio scoperto. Sono, altresì, ammessi impianti tecnologici pubblici e di interesse pubblico, percorsi pedonali e ciclabili. Sono, infine, ammessi elementi di sicurezza e di arredo stradale e opere per il deflusso dell'acqua meteorica.

14. Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all' articolo 26, commi 7 e 8 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, 495, nonché quelle di cui agli articoli 16, comma 2, e 20, comma 2, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285.

#### **Art. 50. Pertinenze delle strade**

1. Le pertinenze stradali sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa.
2. Le pertinenze stradali sono regolate dalle norme del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e da quelle Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, e si distinguono in pertinenze di esercizio e pertinenze di servizio.
3. Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale.
4. Sono pertinenze di servizio le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti. Le pertinenze di servizio sono determinate, secondo le modalità fissate nel Regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, dall'ente proprietario della strada in modo che non intralcino la circolazione o limitino la visibilità.
5. La localizzazione delle pertinenze di servizio indicate nell'articolo 24, comma 4, del codice, è parte integrante del progetto stradale e deve rispondere ai requisiti di sicurezza e fluidità del traffico. Per le pertinenze che costituiscono aree di servizio destinate al rifornimento e al ristoro, le previsioni progettuali si limitano ad individuarne il numero minimo in relazione alle esigenze, in accordo con i piani regionali di riorganizzazione della rete di distribuzione dei carburanti.
6. Ai sensi dell'articolo 61 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, gli impianti di distribuzione di carburante sono da considerare parte delle aree di servizio. La installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.
7. Ai sensi dell'articolo 61 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, sulle strade di tipo E ed F in ambito urbano gli impianti di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi ai requisiti previsti per i passi carrabili, di cui all'articolo 46 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada. Gli impianti di distribuzione, comprese le relative aree di sosta, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale.



### **Art. 51. Area di salvaguardia stradale**

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

2. Ai sensi dell'articolo 102 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 il PGT garantisce la determinazione di misure di salvaguardia dei nuovi tracciati, previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale, delle infrastrutture per la mobilità, assicurando una congrua distanza da esse delle nuove previsioni insediative. Ai sensi dell'articolo 165, del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, per le infrastrutture strategiche di preminente interesse nazionale, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia non possono comunque essere inferiori a quelle evidenziate nel progetto preliminare dell'infrastruttura; gli enti locali non possono rilasciare, in assenza dell'attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore, permessi di costruire né altri titoli abilitativi nell'ambito del corridoio individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso.

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

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

- a) pari a 10 metri per lato, per gli interventi di nuova costruzione di strade di interesse comunale;
- b) pari a 30 metri per lato, per gli interventi di nuova costruzione di strade di interesse sovracomunale;
- c) pari a 15 metri di raggio per gli interventi di potenziamento e riorganizzazione delle intersezioni per strade classificate come di tipo E e F;
- d) pari a 25 metri di raggio per gli interventi di potenziamento e riorganizzazione delle intersezioni per strade classificate come B e C.

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

### **Art. 52. Competenza per le autorizzazioni e le concessioni**

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



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

### CAPO I - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

#### **Art. 53. Principi di tutela dell'ambiente**

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

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

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

4. In recepimento ed attuazione:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

1. La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici è dettata dalla legge 22 febbraio 2001 n. 36 che definisce obiettivi di qualità, limiti di esposizione e parametri per la previsione delle fasce di rispetto.
2. La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde è dettata dalla legge regionale 11 maggio 2001 n. 11.
3. Al fine della protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodomesti, devono essere osservati i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità determinati dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, secondo la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodomesti specificate dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008.
4. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio alle richiamate norme.

#### **Art. 55. Area di rispetto cimiteriale**

1. L'area di rispetto cimiteriale è l'area atta a garantire l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo di culto, destinata ad assicurare l'eventuale sviluppo cimiteriale nel tempo.
2. Entro l'area di rispetto cimiteriale sono vietati interventi di nuova costruzione, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.
3. All'interno dell'area di rispetto cimiteriale per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione.
4. Internamente all'area minima di metri 50,00 ferma restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.
5. Per quanto non precisato nella presente disposizione è fatto espresso richiamo e rinvio all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, alla legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 e al regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

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

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



## CAPO II -TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

### **Art. 57. Tutela del patrimonio culturale**

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

### **Art. 58. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio**

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

### **Art. 59. Aree a rischio archeologico**

1. Le aree identificate con apposito simbolo grafico nell'elaborato di PR 02.01, sono considerati areali a rischio archeologico. In tali areali, al fine di consentire la salvaguardia del patrimonio archeologico, gli interventi di trasformazione comportanti movimenti di terra, sterri o scavi aventi profondità maggiore di metri 0,50, sono subordinati a preventiva segnalazione di inizio lavori alla



competente Soprintendenza Archeologica. La segnalazione preventiva, deve essere effettuata dal titolare dell'atto abilitativo edilizio ovvero dall'esecutore dei lavori edili, almeno quindici giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

2. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno agli areali a rischio archeologico, è comunque disciplinato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

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

1. Le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni di cui agli articoli 146, 159 e 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, sono esercitate dal Comune, dalla Provincia, dalla Regione e dagli altri Enti e Autorità competenti, nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 80 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e secondo i criteri e le procedure definiti dalla deliberazione della Giunta regionale 22 dicembre 2011 n. 2727.

2. I progetti assoggettati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, devono essere corredati dalla documentazione e dalla relazione paesaggistica prevista dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 e dalla deliberazione della Giunta regionale 22 dicembre 2011 n. 2727.

#### **Art. 61. Esame paesistico**

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

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

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

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

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

- sensibilità paesaggistica molto bassa
- sensibilità paesaggistica bassa
- sensibilità paesaggistica media
- sensibilità paesaggistica alta
- sensibilità paesaggistica molto alta

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

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

7. Il responsabile del procedimento, nell'esprimere il giudizio di impatto paesistico, ai sensi e per gli effetti delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale, può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l'approvazione dello stesso alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto.



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

#### **Art. 62. Rete ecologica**

1. Il PGT 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, nel PGT, ai sensi della D.g.r. 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 nel Parco regionale delle Groane e nel sito 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 governo del Parco e dal Piano di gestione del SIC.

3. Gli elementi della rete verde di ricomposizione paesaggistica, con valenza anche di rete ecologica provinciale, sono ricompresi nel sistema rurale-paesistico-ambientale; all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, non possono essere realizzate nuove edificazioni e opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo. Sono comunque fatte salve le previsioni del titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 per le aree ricomprese all'interno delle aree della produzione agricola, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità del corridoio stesso, assicurando una larghezza dello spazio inedificato idonea alla continuità territoriale secondo i criteri contenuti nella D.g.r. 26 novembre 2008, n. 8/8515 e comunque non inferiore a 100 metri. All'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari.

#### **Art. 63. Aree boscate e filari arborei**

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di protezione e valorizzazione delle superfici forestali e le prescrizioni di cui al vigente Piano di Indirizzo Forestale provinciale, devono essere salvaguardati, potenziati e valorizzati i filari e le quinte arboree o arbustive tradizionalmente correlati alla partizione agraria, che connotano il paesaggio agrario tradizionale. Specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari storici, della vegetazione lungo i bordi di fondi agricoli e dei tracciati stradali di accesso ai nuclei; devono essere altresì tutelate e valorizzate le macchie boschive esistenti e i sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale.

2. Il Comune al fine della conservazione e del miglioramento delle condizioni ecologiche delle aree boscate e dei filari arborei, può imporre ai proprietari la realizzazione a propria cura e spese delle necessarie operazioni di manutenzione volte al mantenimento della vegetazione.

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

#### **Art. 64. Percorsi di interesse paesaggistico**

1. Ai sensi dell'articolo 26 delle norme del Piano Paesaggistico del vigente Piano Territoriale Regionale e dell'articolo 28 delle norme del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, il PGT 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 di cui al comma 1, il PGT definisce 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, individuata nell'elaborato denominato PR 02.01 e determinata dal limite della carreggiata al limite della porzione di territorio laterale visibile, di misura massima pari a 50 metri per le strade individuate dal PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, 25 metri per le strade di rilevanza comunale e comunque non inferiore a 10 metri.



3. Nelle fasce di rispetto delle strade di interesse paesaggistico sono vietati interventi di nuova costruzione ed è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari. È ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria interrata.
4. Lungo le strade di interesse paesaggistico deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente considerati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili.
5. 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.
6. La localizzazione e la progettazione di nuove rotatorie lungo le strade di interesse paesaggistico deve garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici del contesto territoriale.
7. All'interno delle aree componenti il sistema rurale-paesistico-ambientale, sono vietate alterazioni dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze di ordine colturale. È altresì vietata l'asfaltatura di detti percorsi.

#### **Art. 65. Elementi di pregio geomorfologico**

1. Il PGT promuove la tutela degli elementi geomorfologici (intesi quali particolari forme del territorio, che si generano nel corso del tempo e subiscono una continua evoluzione, ad opera di processi naturali responsabili del modellamento della superficie terrestre) che per importanza e rappresentatività determinano il "segno" di un processo evolutivo geologico o geomorfologico passato e quindi in quanto testimonianza fisica della storia di un territorio e delle modalità di formazione del paesaggio attualmente percepibile.
2. Al fine della tutela della struttura morfologica dei luoghi, non sono ammesse modificazioni dell'andamento altimetrico dei terreni che possano determinare pregiudizio agli elementi geomorfologici evidenziati nello studio geologico allegato al PGT. In particolare, ferme restando le norme geologiche e le indicazioni sulla fattibilità geologica:
  - a) nelle aree incluse negli ambiti vallivi dei corsi d'acqua:
    - non sono ammesse nuove edificazioni;
    - deve essere favorito il naturale scorrimento delle acque fluviali, l'evoluzione delle relative dinamiche geomorfologiche ed ecosistemiche e la permeabilità dei terreni;
    - è favorita l'attività agricola purché la stessa non produca modifiche all'assetto morfologico dei luoghi; sono fatti salvi gli interventi di miglioramento fondiario atti al buon governo delle acque meteoriche e irrigue ad esclusione di scavi e riporti di terreno la cui entità introduce un evidente grado di artificialità e di incoerenza rispetto al naturale assetto dei luoghi.
  - b) in prossimità degli orli di terrazzo:
    - non sono ammesse nuove edificazioni nella porzione di territorio che comprende l'orlo di terrazzo, la sua scarpata morfologica, nonché una fascia di profondità di dieci metri a partire dall'orlo di terrazzo verso il ripiano superiore e dal piede della scarpata verso il ripiano inferiore.





## CAPO III - CRITERI ED AZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE

### **Art. 66. Principi ed ambito di applicazione**

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

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

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

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

### **Art. 67. Uso sostenibile della risorsa idrica**

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

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

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

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

### **Art. 68. Disciplina generale degli scarichi**

1. La tutela qualitativa della risorsa e la disciplina degli scarichi sono dettate dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152: la progettazione, la costruzione e la manutenzione delle reti fognarie si effettuano adottando le migliori tecniche disponibili e che comportino costi economicamente ammissibili, tenendo conto, in particolare:

- a) della portata media, del volume annuo e delle caratteristiche delle acque reflue urbane;
- b) della prevenzione di eventuali fenomeni di rigurgito che comportino la fuoriuscita delle acque reflue dalle sezioni fognarie;
- c) della limitazione dell'inquinamento dei ricettori, causato da tracimazioni originate da particolari eventi meteorici.



2. Tutti gli scarichi sono disciplinati in funzione del rispetto degli obiettivi di qualità dei corpi idrici e devono comunque rispettare i valori limite previsti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
3. Nel rispetto della pianificazione di settore, tutti gli interventi di trasformazione del territorio assoggettati a PA, devono prevedere reti fognarie di tipo separato, fatte salve situazioni particolari e limitate ove non vi sia la possibilità tecnica di separazione a costi sostenibili e nel rispetto delle condizioni di sicurezza.
4. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, alla legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26, al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2, al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 3, al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 4, al vigente Programma di tutela e uso delle acque, alle disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), e al regolamento emanato dal soggetto gestore del servizio.

#### **Art. 69. Criteri tecnici per il recupero delle aree degradate**

1. Al fine della creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali, della sistemazione idro-geologica e della riqualificazione paesaggistica e ambientale, deve essere perseguito il recupero delle aree degradate, intese come tutte quelle aree in cui, per qualsivoglia causa, il terreno risulta privo di copertura vegetale o ricoperto di un manto di vegetazione degradata ed in condizione di squilibrio ecologico.
2. In particolare, con il concorso degli Enti territorialmente competenti e dei soggetti interessati, devono essere promossi interventi di recupero nei seguenti casi:
  - a) scarpate ed aree collaterali a infrastrutture lineari di trasporto su gomma, ivi comprese le aree circostanti e sottostanti ponti e viadotti;
  - b) tronchi stradali e autostradali in disuso a seguito di rettifiche e variazioni del tracciato;
  - c) scarpate ed aree collaterali ad infrastrutture lineari di trasporto su rotaia;
  - d) scarpate e fasce collaterali a infrastrutture lineari di adduzione di acqua potabile o per irrigazione;
  - e) scarpate, aree collaterali e sottostanti infrastrutture lineari di trasporto di energia elettrica, fasce di asservimento delle medesime, strade di servizio e aree adibite a cantiere e deposito durante la loro costruzione;
  - f) aree di accumulo abusivo di rifiuti;
  - g) aree interessate da attività di escavazione;
  - h) aree collaterali e contermini ad impianti industriali in disuso e già di loro pertinenza (cortili, accessi, parcheggi e piazzali) nonché aree risultanti dalla demolizione dei medesimi;
  - i) aree superficiali pensili di parcheggi, depositi o altri manufatti e impianti sotterranei, anche derivanti dall'interramento di infrastrutture precedentemente localizzate in superficie;
  - j) aree comunque individuate dal PS come destinate a verde pubblico;
  - k) aree dismesse alle colture;
  - l) depositi ed accumuli di materiali terrosi inerti derivanti dai lavori, movimenti terra ed escavazione effettuati a qualsiasi fine.
3. Essendo finalizzate al riequilibrio ambientale, le caratteristiche assunte dalle aree oggetto di intervento di recupero al termine dell'intervento stesso dovranno essere tali da consentirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante. Di tale ambiente circostante dovranno pertanto essere considerate, in sede di progetto, le peculiarità naturalistiche, e segnatamente quelle afferenti la flora e la vegetazione naturale, ed i fattori che storicamente hanno concorso a determinarlo quale oggi si presenta: sistemazioni e colture agricole, canalizzazioni, caratteri urbanistici, presenza di elementi di particolare valore artistico ed architettonico.
4. Le operazioni di recupero e rinaturalizzazione devono essere eseguite in modo da non causare squilibrio o degrado in altre aree, e segnatamente in quelle da cui provengano i materiali necessari all'esecuzione dell'intervento.
5. Gli interventi di recupero vanno eseguiti privilegiando l'uso di materie prime rinnovabili ed evitando o riducendo al minimo indispensabile l'uso di materie prime non rinnovabili od il cui uso sia comunque causa di squilibrio, alterazione e degrado delle aree da cui tali materie prime provengono.
6. Nell'esecuzione degli interventi dovrà essere privilegiato l'impiego di materiale rinnovabile, ovvero sia di materiale biologico capace, impiegato secondo le opportune tecniche di Ingegneria



Naturalistica, di assicurare la ricostituzione del manto vegetale, il consolidamento dell'area, il trattenimento del suolo e delle acque, il reinserimento ambientale e paesaggistico nonché l'ottimale fruibilità. L'impiego di materiali inerti, cementizi, laterizi, lapidei, metallici, sintetici o di qualsiasi altra natura va pertanto evitato o limitato allo stretto indispensabile. Le opere eseguite con tali materiali vanno inoltre inserite nel progetto complessivo in modo che, ad avvenuta crescita della vegetazione, vengano da questi mascherati e coperti nella misura massima possibile.

#### **Art. 70. Piantumazioni dei parcheggi esterni**

1. Nella progettazione e realizzazione dei parcheggi privati scoperti dovrà essere prevista la piantumazione di alberi nella misura minima di un esemplare ogni quattro o frazione di quattro posti auto.
2. Nella scelta delle essenze arboree dovrà essere posta particolare cura, evitando l'uso di specie esotiche e privilegiando l'uso di materiale vegetale di provenienza locale; gli esemplari arborei comunque dovranno rispondere ai seguenti requisiti particolari: altezza dell'impalcatura dei rami, forma della chioma, assenza di fiori e di frutti che possano danneggiare i veicoli e comunque creare problemi di manutenzione e di pulizia.

#### **Art. 71. Schermi di insonorizzazione**

1. L'Amministrazione Comunale può prescrivere la realizzazione di schermi fonoassorbenti per la limitazione delle emissioni di rumori molesti e la diffusione di polvere e aerosol.
2. L'Amministrazione Comunale può altresì prescrivere la realizzazione di barriere visive e mascheramenti vegetali da attuarsi con sistemazioni temporanee o permanenti per le aree oggetto di cantieri edili.
3. In caso di realizzazione di strutture con caratteristiche fonoassorbenti dovrà in ogni caso essere preferito l'impiego di essenze vegetali.

#### **Art. 72. Compatibilità degli insediamenti produttivi e delle aziende agro-zootecniche**

1. Al fine di garantire una mutua compatibilità tra gli insediamenti esistenti e previsti, e al fine di garantire la massima salvaguardia per la popolazione e l'ambiente, l'insediamento delle attività produttive, deve risultare sotto ogni profilo compatibile con l'ambiente urbano. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi.
2. Gli interventi di nuova costruzione e ampliamento di edifici a destinazione produttiva prossimi ad ambiti del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale o ad ambiti di trasformazione residenziali, devono osservare una distanza minima di metri 15,00 dal limite di dette unità territoriali.
3. Fatta salva la disciplina prevista dall'ordinamento vigente in materia di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento e l'applicazione della normativa vigente in materia di valutazione ambientale dei progetti e di procedure autorizzative in campo ambientale, l'insediamento di nuove attività negli ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, è subordinato all'impegno all'ottenimento della registrazione e dell'accreditamento al Sistema comunitario di ecogestione e audit (EMAS = Eco-Management and Audit Scheme). A tale fine gli interessati devono effettuare un'analisi ambientale delle loro attività, dei loro prodotti e servizi, conformemente alle condizioni di gestione ambientale, che soddisfi i requisiti del regolamento CE n.761/2001 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 Marzo 2001 e dei relativi provvedimenti nazionali.
4. Fermo restando quanto prescritto al comma 2 e fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie approvato con regio decreto del 27 luglio 1934, n. 1256, negli ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, è vietato l'insediamento di nuove attività insalubri di I classe.
5. Al fine di minimizzare le interferenze che si possono generare tra aziende agro-zootecniche ed aree destinate ad utilizzi non agricoli e in ragione di assicurare la mutua compatibilità tra le scelte di politica agricola con le esigenze di rilievo igienico-sanitario a tutela della popolazione e dell'ambiente, per quanto attiene ai principali aspetti di allevamento devono essere adottate scelte progettuali e soluzioni impiantistiche orientate alle migliori tecniche disponibili considerate a basso impatto ambientale.



6. Le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione devono essere localizzate ad una distanza dal centro abitato di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 da insediamenti esistenti e previsti a destinazione residenziale e terziaria non aziendali, non inferiore a 400 metri per allevamenti intensivi e a 200 metri per gli altri allevamenti. Le distanze non si computano da case singole o sparse e da insediamenti terziari che si trovano al di fuori del centro abitato e ricadenti in ambiti destinati all'attività agricola. In ragione di soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia e pericolo per i lavoratori e la popolazione circostante, di concerto con l'autorità sanitaria e veterinaria competente, tali distanze possono essere ridotte. In ragione di particolari condizioni di allevamento, sentite le competenti autorità sanitarie e veterinarie, tali distanze possono essere aumentate a garanzia della incolumità della popolazione e dell'ambiente.

7. Per i centri aziendali esistenti che non rispettano i limiti di distanza di cui al precedente comma, sentite le competenti autorità sanitarie e veterinarie, sono ammessi ampliamenti delle strutture e del numero dei capi subordinatamente alla realizzazione di migliorie tecnico/impianistiche atte ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante.

8. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni in materia di valutazione ambientale e di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento.



## TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

### **Art. 73. Piani attuativi vigenti**

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il presente PGT, dei PA approvati precedentemente all'adozione del PGT.
2. Fino alla completa attuazione dei PA di cui al comma 1, gli indici e i parametri di edificabilità, le destinazioni d'uso e le specifiche prescrizioni progettuali sono quelli previsti dagli stessi PA.
3. Sono ammesse varianti ai PA di cui al comma 1, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico dell'ambito dell'intervento, che non incrementino l'edificabilità complessiva degli insediamenti prevista dal PA approvato e che, fatta salva la possibilità di articolare la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dal PA approvato. Le varianti che esulano dalle fattispecie del periodo precedente, devono conformarsi al presente PGT ovvero costituiscono variante allo stesso da assumere nei modi e nei termini di cui all'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

### **Art. 74. Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia in corso di validità**

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

### **Art. 75. Misure di salvaguardia**

1. Fatto salvo quanto disciplinato dagli articoli 73 e 74 delle presenti NGT, nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 13 e dall'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire non ancora emesso ovvero di atti equivalenti comunque denominati non ancora efficaci, che risultino in contrasto con le previsioni del PGT.
2. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in relazione a interventi, di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.

### **Art. 76. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del documento di piano e del piano dei servizi**

1. Negli ambiti di trasformazione, nelle more di attuazione delle previsioni del DP, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - per gli eventuali edifici esistenti ricompresi nelle aree di trasformazione, dove non diversamente e specificatamente disposto dalle norme di governo delle unità territoriali, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
  - è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.



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

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

#### **Art. 77. Edifici in contrasto con il PGT**

1. Fatto salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo, le costruzioni legittimamente esistenti in contrasto con il PGT possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. Per le costruzioni legittimamente esistenti in contrasto con il PGT per quanto attiene esclusivamente alla destinazione d'uso, ferme restando le disposizioni previste dall'ordinamento vigente per la tutela della salute umana e dell'ambiente e l'adozione, qualora necessario, degli accorgimenti tecnici e tecnologici finalizzati a garantire la massima salvaguardia per la popolazione e il territorio, è ammessa la continuazione della destinazione in atto.
3. Sono, comunque, ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PGT.

#### **Art. 78. Accertamento delle superfici**

1. Le quantificazioni delle superfici territoriali, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi con idoneo rilievo strumentale da eseguirsi da parte dei soggetti attuatori e certificato da professionista abilitato alla progettazione.
2. Ad analogo accertamento sono assoggettati i parametri di edificabilità definiti dalle presenti NGT come "esistenti".
3. La determinazione dei parametri di edificabilità è eseguita secondo le modalità di computo disciplinate nel Capo I del Titolo II delle presenti NGT e con riferimento agli edifici esistenti legittimamente realizzati.
4. L'individuazione della superficie territoriale accertata deve costituire allegato obbligatorio di ogni PA.
5. L'individuazione dei parametri di edificabilità deve costituire allegato obbligatorio di ogni PA o, in caso di intervento diretto, di ogni titolo abilitativo, nel caso di attuazione del PR interessante unità territoriali per le quali le presenti NGT definiscano parametri "esistenti".

#### **Art. 79. Articolazione delle unità immobiliari residenziali**

1. Per promuovere la sostenibilità degli interventi anche alla scala edilizia, in funzione della qualità progettuale e dell'efficienza degli insediamenti, gli interventi di nuova costruzione e di recupero del patrimonio edilizio residenziale devono garantire congruenze quantitative, funzionali e distributive, pervenendo ad una corretta definizione delle densità abitative e dei rapporti tra numero di abitanti, quantità di servizi e sostenibilità dei carichi urbanistici in ragione alle potenzialità delle infrastrutture e delle reti esistenti.
2. A tale fine, le unità immobiliari abitative devono garantire soluzioni di flessibilità e modularità degli ambienti, prevenendo una eccessiva densità abitativa e definendo adeguati livelli di articolazione tipologica e dimensionale in grado di rispondere appropriatamente alle dinamiche dei bisogni abitativi. In particolare, le nuove unità immobiliari devono garantire una superficie minima di 50 metri quadri di Superficie Utile, riducibile a 40 metri quadri per edifici localizzati nelle unità territoriali denominate CS e R1. Analogamente, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non possono determinare trasformazioni di unità immobiliari che determinino la realizzazione di una o più unità abitative inferiori ai limiti di cui al presente comma.



### **Art. 80. Deroghe**

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