



---

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

# RP.04 Norme Tecniche di Attuazione

# Piano delle Regole

Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

10 ottobre 2016

Il sindaco:  
Giovanni Giuseppe Caimi

Autorità procedente:  
Damiano Camarda

I progettisti:

Assessore alla Pianificazione  
Territoriale e Lavori Pubblici:  
Simona Buraschi

Autorità competente:  
Patrizio Elli



Segretario generale:  
Enzo Marino

---

Adottato dal C.C. con delibera  
Pubblicato  
Approvato dal C.C. con delibera  
Pubblicato sul BURL

n° ..... del .....  
il .....  
n° ..... del .....  
n° ..... del .....

Gruppo di lavoro	Franco Aprà e Marco Engel con Massimo Bianchi
Mobilità	POLINOMIA srl
Aspetti normativi	Fortunato Pagano

## Indice

---

### Titolo I - Generalità

Art. 1	Contenuto e finalità del Piano delle Regole	pag. 1
Art. 2	Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT	pag. 1
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag. 1
Art. 4	Destinazioni d'uso	pag. 6
Art. 5	Aree di pertinenza	pag. 9
Art. 6	Parcheggi di uso privato	pag. 9
Art. 7	Attuazione del Piano delle Regole	pag. 10
Art. 8	Capacità edificatoria di perequazione	pag. 11
Art. 9	Tutela dell'ambiente	pag. 11

### Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 10	Suddivisione del tessuto urbano consolidato aree omogenee	pag. 12
Art. 11	Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato	pag. 12
Art. 12	Area A - Nucleo e complessi sparsi di antica formazione	pag. 13
Art. 13	Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale	pag. 16
Art. 14	Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo	pag. 18
Art. 15	Aree E - Aree agricole e boschive	pag. 20
Art. 16	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 21
Art. 17	Parco naturale del Bosco delle Querce	pag. 22
Art. 18	Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea	pag. 22
Art. 19	Area di cava del Piano Cave Provinciale	pag. 23

### Titolo III - Attività Commerciali

Art. 20	Attività di commercio al dettaglio	pag. 24
Art. 21	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali	pag. 25
Art. 22	Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione	pag. 26

### Titolo IV - Vincoli e salvaguardie

Art. 23	Vincoli e salvaguardie	pag. 27
Art. 24	Repertorio dei beni storico architettonici e ambientali	pag. 27
Art. 25	Fasce di rispetto	pag. 27
Art. 26	Area di rigenerazione ambientale della sponda del Tarò	pag. 28
Art. 27	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag. 28

### Titolo V - Norme transitorie e finali

Art. 28	Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate in attuazione del PRG 1997 e del PGT 2012	pag. 29
Art. 29	Immobili in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	pag. 30

### Appendici

1	Documentazione da produrre a corredo dei Piani e Programmi Attuativi
2	DGR 8/9211 del 30 marzo 2009

## **Art. 1 Contenuto e finalità del Piano delle Regole**

- 1.1** Il Piano delle Regole:
- \* congiuntamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi costituisce, ai sensi della L.R. Lombardia n. 12/2005, una articolazione del PGT;
  - \* viene redatto sulla base e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 10 della L.r. Lombardia n. 12/2005 nonché in coerenza con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano ed in accordo con quanto stabilito nel Piano dei Servizi;
  - \* ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree comprese nel tessuto urbano consolidato, su quelle destinate all'agricoltura e sulle aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 1.2** Le norme del Piano delle Regole hanno carattere dispositivo e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 1.3** L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.
- 1.4** Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:
- |          |   |
|----------|---|
| RA.01    | Caratteri del tessuto edilizio esistente                                  |
| RA.02    | Edifici dei nuclei storici  |
| RP.01    | Carta della disciplina delle aree   |
| RP.01bis | Carta della disciplina delle aree - a,b,c,d (scala 1/2.000)               |
| RP.02    | Disciplina degli interventi sugli edifici dei nuclei di antica formazione |
| RP.03    | Relazione illustrativa  |
| RP.04    | Norme Tecniche di Attuazione  |
| RP.05    | Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici                 |
- Costituiscono ulteriori documenti con valore di indirizzo non prescrittivo i seguenti elaborati già allegati al PGT 2012:
- |    |   |
|----|---|
| C5 | Repertorio dei beni storico-architettonici e ambientali |
|----|---|
- 1.5** In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine:
- a) le Norme Tecniche di Attuazione;
  - b) le tavole di azionamento;
  - c) nell'ambito degli elaborati grafici quelli di maggior dettaglio;
  - d) gli altri elaborati grafici con valore di analisi e di indirizzo.
- In caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.
- 1.6** Le disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche, in caso di divergenza, prevalgono su altre eventuali norme regolamentari comunali inerenti la medesima materia.

## **Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT**

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).  
In particolare si rimanda alle Norme per l'Attuazione del Documento di Piano per quanto concerne le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione.

## **Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi**

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specifiche o aggiuntive.

### 3.1 **St (mq) - Superficie territoriale**

E' la superficie:

- delle aree individuate dal perimetro di un comparto soggetto a Piano Attuativo comprendente, oltre alla superficie fondiaria di cui al punto 3.2, la superficie relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- delle aree destinate a servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione individuate dal Piano dei Servizi.

Il calcolo della Superficie territoriale tiene conto delle strade vicinali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ed esclude le strade pubbliche o private aperte al pubblico transito nello stato di fatto alla data di adozione della presente variante generale.

### 3.2 **Sf (mq) - Superficie fondiaria**

È la superficie edificabile secondo gli atti del PGT per gli interventi soggetti a titolo abilitativo semplice.

Rientrano nella superficie fondiaria anche le aree non azionate nella tavola di piano (RP01) risultanti dall'arretramento delle recinzioni in corrispondenza degli accessi carrai.

Nei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, la superficie fondiaria è data dalla superficie territoriale detratte le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

### 3.3 **SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento**

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie formalmente agibile di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili, calcolata in conformità con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di risparmio energetico.

Fanno parte della SLP anche le superfici dei fabbricati accessori presenti sul lotto di pertinenza, riconosciute in atti dotati di valore formale come SLP o volume edificati, rientranti nella superficie coperta.

Negli interventi di nuova costruzione e di integrale demolizione e ricostruzione sono computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'ottenimento dell'agibilità.

La modalità di calcolo della SLP di seguito esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti.

#### 3.3.1 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici destinate ad autorimesse di pertinenza degli edifici esistenti o previsti, realizzate sottosuolo o seminterrate;
- b) per i soli fabbricati di nuova costruzione, i locali di servizio interrati o seminterrati che non emergano dal piano naturale di campagna per più di m 1,00; per gli edifici esistenti alla data di approvazione della presente variante generale, i locali di servizio interrati o seminterrati che non abbiano le caratteristiche per essere considerati locali agibili;
- c) le superfici dei porticati, delle logge, dei balconi, dei ballatoi, dei terrazzi aperti per almeno un lato e dei patii o cavedii a cielo libero;
- d) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori nonché le serre bioclimatiche in applicazione delle leggi e dei regolamenti in materia;
- e) la superficie dei locali di proprietà condominiale e di uso comune destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, di superficie netta massima di mq 20 ogni 800 mq di SLP o loro frazioni; nelle nuove costruzioni detti locali non dovranno possedere le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene per i locali agibili;
- f) le superfici corrispondenti alle murature perimetrali ove ricorrano le condizioni di applicazione della disciplina nazionale e regionale sul risparmio energetico;
- g) la superficie degli androni e la superficie dei vani scala e dei relativi impianti di sollevamento, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani degli edifici residenziali, nella misura massima di mq 25 per piano per ciascun corpo scala, al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari; rientra invece nel calcolo della SLP la superficie delle scale e degli eventuali impianti di sollevamento realizzati all'interno di singole unità immobiliari

articolate su più piani o livelli, la cui superficie sarà computata una sola volta come parte integrante della superficie del piano soprastante di ogni coppia di piani.

3.3.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali di vicinato (VIC), oltre ai casi di cui al precedente punto, sono escluse dal calcolo della SLP:

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- le superfici destinate a depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, realizzati al piano interrato o seminterrato e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m 2,40.

Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono altresì escluse dal calcolo della SLP:

- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento da realizzare in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti;
- i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive industriali, artigianali, terziarie e commerciali di vicinato (VIC), che abbiano un'estensione non superiore al 30% della superficie del locale nel quale sono realizzati, senza pregiudizio dell'applicazione dei contributi di costruzione e della dotazione di parcheggi pertinenziali, e nel rispetto delle disposizioni regolamentari in materia.

3.3.3 Sottotetti

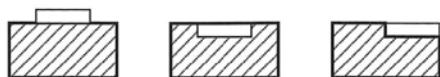
La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando non presenta alcuna delle caratteristiche per l'ottenimento dell'agibilità prescritte dal Regolamento Locale di Igiene ed in particolare il vano sottotetto presenta un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/25.

3.4 **Sc (mq) - Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale dei fabbricati fuori terra, comprese le parti non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m 1,50, come indicato nello schema che segue, mentre sporgenze maggiori di m 1,50 vengono interamente conteggiate agli effetti della verifica della superficie coperta:



—— delimitazione della superficie coperta

- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio non oltre m 1,50, o realizzate in corrispondenza della recinzione, per una superficie non superiore a mq 10;
- c) le tettoie sporgenti da fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m 3,00.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
- e) i pergolati o simili realizzati all'interno delle aree pertinenziali;
- f) la superficie delle coperture provvisorie con autorizzazione stagionale.

3.5 **SV (mq) - Superficie di vendita**

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si

chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Ai sensi della DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni, la superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto la vendita all'ingrosso e al minuto nello stesso locale dei seguenti prodotti è computata nella misura di 1/2 della SLP utilizzata per la vendita:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carta da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita comprensiva di ingrosso e minuto.

### 3.6 V (mc) -Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m 3,00. Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.

### 3.7 H (m) - Altezza dei fabbricati

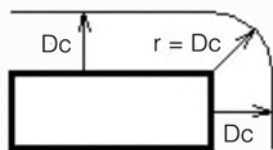
#### 3.7.1 Modalità di calcolo dell'altezza massima dei fabbricati

L'altezza si misura dalla quota media del profilo naturale del terreno corrispondente al sedime del fabbricato erigendo, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Non sono da conteggiare ai fini della verifica dell'altezza H i volumi degli impianti tecnologici dei fabbricati realizzati sulla copertura degli stessi.

Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi.

### 3.8 Distanze (m)

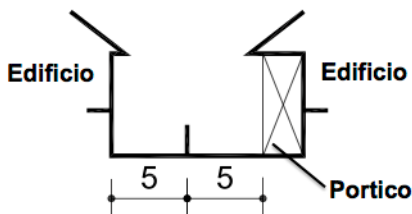
Definisce le modalità di calcolo della distanza tra i fabbricati, tra fabbricati e confini di proprietà e tra fabbricati e strade. Si determina secondo le specificazioni dei successivi punti 3.8.1, 3.8.2 e 3.8.3 e applicando il seguente schema (criterio radiale):



#### 3.8.1 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

È obbligatorio il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal DM 2 aprile 1968, n. 1444, come disposto all'art 103 della LR 12/2005, nel rispetto delle seguenti specificazioni.

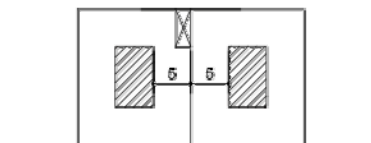
La distanza minima si misura nel punto più prossimo dei fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti come indicato nello schema che segue.



Sono da considerare nella verifica delle distanze le parti aggettanti chiuse.

Sono esclusi i corpi aggettanti aperti aventi una sporgenza massima di m 1,50 e gli elementi costituenti fregi o decori.

La distanza tra gli edifici, prescritta dalle norme delle singole zone, dovrà essere mantenuta relativamente ai corpi principali, edificati e da edificare, mentre la distanza relativa ai corpi accessori, fra loro o riferiti al corpo principale, potrà ridursi fino alla metà di quella precedente, come indicato nello schema seguente.



Per corpi accessori si intendono gli edifici minori non aventi caratteristiche di abitabilità, destinazione d'uso autonoma non comportante la permanenza di persone ed aventi altezza nel punto più alto non superiore a mt. 2,50 all'estradosso della copertura riferita alla quota del piano naturale di campagna.

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

Sono fatte salve le deroghe disposte dalla disciplina relativa al contenimento dei consumi di energia.

### 3.8.2 Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto edificabile.

E' comunque consentita la costruzione in aderenza fino all'estensione degli edifici già esistenti o in mancanza di questi previo convenzionamento tra privati per la costruzione in confine.

Per le costruzioni in aderenza su lotti finitimi si rimanda inoltre alle disposizioni dettate dal Codice Civile agli artt. 873 e seguenti.

### 3.8.3 Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D.lgs. 285/92 e successive modificazioni e integrazioni.

Per la verifica della distanza Ds si considera edificio qualsiasi manufatto o involucro edilizio chiuso o coperto stabilmente infisso o appoggiato al suolo con esclusione degli arredi da giardino aperti e scoperti.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale é ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali individuate dal Piano delle Regole.

### 3.9 **Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale (St). Si applica alla superficie territoriale compresa all'interno dei perimetri dei comparti di pianificazione attuativa ed alle aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione individuate dal Piano dei Servizi.

### 3.10 **Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria (Sf).



**3.11 Rc (%) - Rapporto di copertura**

Definisce la quantità massima di superficie copribile ( $S_c$ ) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto ( $S_f$ ), espressa in percentuale. Nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire convenzionati la verifica del rapporto di copertura terrà conto anche delle aree da cedere per opere di urbanizzazione escluse quelle destinate a strade pubbliche.

**3.12 Rp (%) - Rapporto di permeabilità**

Definisce la quota di terreno permeabile da garantire negli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica. Per terreno permeabile si intende la superficie di terreno scoperta e drenante, come definita dal Regolamento Locale di Igiene.

**Art. 4 Destinazioni d'uso**

**4.1** Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., configura 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 quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

**4.2** Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti.  
Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

**4.3** Per ciascuna area il PGT identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale;
- c) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale.

**4.4** Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel seguente prospetto. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

<b>Gf 1</b> <b>Residenza</b>	<b>Abitazioni</b> Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti a questi assimilabili.
---------------------------------	--

<b>Gf 2</b> <b>Attività produttive</b>	<b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</b> Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;</li> <li>- le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;</li> <li>- gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale;</li> <li>- un alloggio di SLP non superiore a mq 150 per ciascuna unità produttiva, purché la superficie destinata agli alloggi non sia superiore complessivamente al 30% della SLP oggetto della procedura abilitativa;</li> <li>- una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP complessivamente realizzabile.</li> </ul> Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti
---	---

	come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
<b>Gf 2.1</b>	<b>Attività industriali e artigianali</b> Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
<b>Gf 2.2</b>	<b>Attività di magazzino e autotrasporto.</b> Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
<b>Gf 2.3</b>	<b>Logistica.</b> Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
<b>Gf 2.4</b>	<b>Attività artigianale di servizio</b> Sono comprese in questa categoria le attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
<b>Gf 2.5</b>	<b>Attività di commercio all'ingrosso</b> Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.
<b>Gf 2.6</b>	<b>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione</b> ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

<b>Gf 3</b> <b>Attività terziarie</b>	<b>Attività terziarie di produzione di servizi</b> Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze ed escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5. Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
<b>Gf 3.1</b>	<b>Piccole attività terziarie</b> Le attività terziarie aventi SLP $\leq$ mq 250: sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per l'area agricola.
<b>Gf 3.2</b>	<b>Medie Attività terziarie</b> Medie attività: unità immobiliari aventi SLP $>250$ e $\leq 500$ mq; vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie (assicurative, immobiliari, turistiche, bancarie, etc.).
<b>Gf 3.3</b>	<b>Grandi attività terziarie</b> Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP $>500$ mq; vi rientrano attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere (banche, finanziarie, etc.), sedi di enti pubblici, istituzioni ed associazioni.
<b>Gf 3.4</b>	<b>Attività ricettive</b> Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività di ristorazione e la convegnistica che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva.
<b>Gf 3.5</b>	<b>Impianti sportivi privati</b> Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa, oltre che alle attività complementari, come la ristorazione, di pertinenza delle attrezzature sportive.
<b>Gf 3.6</b>	<b>Attrezzature ludico-ricreative</b>

	Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi.
--	--

<b>Gf 4</b> <b>Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago</b>	<b>Publici esercizi, locali di intrattenimento e svago</b> Per <b>pubblici esercizi</b> si intendono gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività simili come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar. Per <b>locali di intrattenimento e svago</b> si intendono le attività assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza, comprendenti a titolo esemplificativo, i teatri e le sale cinematografiche, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo), le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) e le attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui ai Gf 2.4, 3.5 e 3.6,. Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.
<b>Gf 4.1</b>	Publici esercizi con SLP $\leq$ mq 250 ( <b>PE1</b> )
<b>Gf 4.2</b>	Publici esercizi con SLP $>$ mq 250 ( <b>PE2</b> )
<b>Gf 4.3</b>	Locali di intrattenimento e svago, indipendentemente dalla dimensione della SLP ( <b>PE3</b> )

<b>Gf 5</b> <b>Attività commerciali</b>	<b>Commercio al dettaglio.</b> Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.
<b>Gf 5.1</b>	<b>Esercizi commerciali di vicinato (VIC)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $\leq$ mq 250.
<b>Gf 5.2</b>	<b>Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 250 e $\leq$ mq 400, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 5.3</b>	<b>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 400 e $\leq$ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 5.4</b>	<b>Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 1.500 e $\leq$ mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 5.5</b>	<b>Grandi Strutture di vendita (GS)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita $>$ mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

<b>Gf 6</b> <b>Agricoltura</b>	<b>Attività del settore primario (agricoltura).</b> Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
-----------------------------------	---

#### 4.5 Incentivazione all'insediamento delle piccole attività economiche

Fermo restando sia l'assolvimento di tutti gli adempimenti normativi e regolamentari connessi all'insediamento delle attività economiche, sia la loro ammissibilità in base alle successive norme specifiche dettate per ogni area omogenea, non configura mutamento di destinazione d'uso l'utilizzo di locali esistenti aventi SLP massima pari a 250 mq o, per le attività commerciali, SV massima pari a 250 mq, con destinazione d'uso in essere riconducibile ai gruppi funzionali:

- Gf 2.4 Attività artigianali di servizio
- Gf 2.5 Commercio all'ingrosso
- Gf 3.1 Piccole attività terziarie
- Gf 3.6 Attività ludico-ricreative

Gf 5.1 Esercizi commerciali di vicinato - VIC

Gf 4.1 Pubblici esercizi

Gf 4.3 Locali di intrattenimento e svago

destinati a ospitare una delle attività ricomprese all'interno del suddetto insieme di destinazioni d'uso.

Detta disciplina si applica anche nel caso di modifica di destinazione d'uso di piccole unità immobiliari dai Gruppi funzionali Gf 1 (residenza di SLP < mq 150) o Gf 2 (Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale di SLP < mq 250) a una delle succitate destinazioni.

Al fine dell'applicazione dell'incentivazione di cui al presente articolo, all'insediamento delle attività sopraelencate potranno essere correlati esclusivamente interventi edilizi di manutenzione straordinaria.

#### **4.6 Mutamenti di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso che non implicano la realizzazione di opere edilizie, se conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla vigente normativa igienico sanitaria, sono ammessi e restano unicamente assoggettati alle disposizioni di cui all'art. 52 della L.R. Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.

Il Piano dei Servizi definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso ammissibili in base alle norme di ciascuna delle aree, richiedano la verifica della dotazione di superfici per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

La verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere effettuata nei casi previsti dalle presenti norme (art. 6).

### **Art. 5 Aree di pertinenza**

Si considerano aree di pertinenza dei fabbricati quelle sulla cui superficie sono stati applicati gli indici di edificabilità che li hanno generati.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate a fini edificatori se non per conseguire l'edificabilità massima consentita dal piano.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza unitamente alla dichiarazione che le stesse sono libere da precedenti vincoli di asservimento. In assenza di documentazione dotata di valore formale, si considera di pertinenza di un fabbricato l'area di sedime dello stesso e l'area circostante che alla data di adozione della presente disciplina risultano della medesima proprietà.

Per le trasformazioni edilizie conseguenti l'approvazione di un Piano Attuativo le aree di pertinenza coincidono con le superfici individuate dal Piano Attuativo stesso.

### **Art. 6 Parcheggi di uso privato**

**6.1** Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio, negli interventi edilizi di nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere superfici per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.

Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene come stabilito al precedente art. 3.6.

**6.2** Le suddette quantità devono essere reperite:

- a) nell'ambito delle aree interessate dagli interventi da attuare tramite titolo abilitativo semplice, o anche esternamente al lotto di appartenenza;
- b) negli interventi subordinati a pianificazione attuativa, all'interno della superficie di pertinenza degli edifici o, qualora non fosse possibile, nel sottosuolo delle aree di urbanizzazione asservite all'uso pubblico, purché non venga pregiudicato l'utilizzo pubblico in superficie.

**6.3** Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si prescrive altresì la verifica che le superfici per parcheggi privati garantiscano le seguenti dotazioni:

- a) per la residenza (Gf1): almeno 2 posti auto per ciascun alloggio;
- b) per SLP > 250 mq con destinazione ad attività terziarie del gruppo funzionale Gf 3, a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago del gruppo funzionale Gf 4, e ad attività commerciali del gruppo Gf 5 ad eccezione di Gf 5.1, realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti: posti macchina per una superficie pari al 40% della SLP compresi gli spazi di accesso e di manovra.

Si intende per "posto macchina" una superficie di almeno m 5 x 2,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra. Per detti posti macchina dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra.

**6.4** Nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni di fabbricati esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno verificate con riferimento all'estensione della SLP aggiunta o al maggior numero di unità abitative eventualmente realizzate.

Non sono a tal fine considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante e non costituenti nuova unità immobiliare.

**6.5** Fatte salve le più specifiche disposizioni dettate per le attività commerciali, nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere l'obbligo sopra enunciato, gli interventi saranno assentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. In tal caso la superficie minima convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 25 per posto auto.

## **Art. 7 Attuazione del Piano delle Regole**

### **7.1 Modalità di attuazione**

Il Piano delle Regole si attua:

- \* con titolo abilitativo semplice secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- \* con permesso di costruire convenzionato;
- \* con Piani Attuativi.

### **7.2 Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato**

Il Permesso di costruire convenzionato è applicato ai casi indicati dalla legge e la relativa convenzione avrà i contenuti stabiliti dalla legge stessa.

### **7.3 Attuazione tramite Piani Attuativi**

7.3.1 Negli elaborati del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo. In sede di presentazione del piano attuativo possono essere richieste variazioni del perimetro dei comparti per renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali o sul campo, purché tali variazioni riguardino una superficie non superiore al 5% della superficie del comparto stesso. Variazioni di entità maggiore saranno considerate quali varianti.

7.3.2 La misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle zone nelle quali ricadono.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal PGT.

7.3.3 È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 3° livello (MS3 – GF 5.4) e delle grandi strutture (GS – GF 5.5) anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

7.3.4 La documentazione da produrre a corredo dei piani attuativi è elencata in appendice alle presenti Norme (Appendice 1).

## **Art. 8 Capacità edificatoria di perequazione**

In applicazione della disciplina in materia di perequazione, la capacità edificatoria attribuita dal Piano dei Servizi alle aree da questo destinate a servizi e spazi pubblici può essere sommata alla capacità edificatoria assegnata alle aree residenziali del tessuto consolidato (Aree B1, B2) ai fini del raggiungimento dell'indice massimo, come indicato al successivo art. 13.

## **Art. 9 Tutela dell'ambiente**

- 9.1** Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.  
In particolare per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito, o per le quali risultino fenomeni di inquinamento del terreno, nei casi previsti dalla legislazione vigente e dal Regolamento Locale di Igiene il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione unita alla proposta di Piano Attuativo o, in caso di interventi realizzabili con titolo abilitativo semplice, unita alla richiesta del titolo abilitativo stesso, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertarne la compatibilità con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, al fine di conseguire le previste autorizzazioni da parte degli enti competenti.
- 9.2** In generale tutti gli interventi di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa, compresi gli strumenti di programmazione negoziata, dovranno uniformarsi agli indirizzi e alle prescrizioni della parte del Rapporto Ambientale concernente i criteri ambientali di attuazione delle previsioni di piano e le eventuali misure di mitigazione, salve le più specifiche prescrizioni contenute nella disciplina nazionale e regionale e nei regolamenti comunali.

**Art. 10 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in aree omogenee**

**10.1** Il Piano delle Regole ripartisce il tessuto urbano consolidato nelle seguenti classi aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, vocazioni funzionali:

Aree A Nucleo e complessi sparsi di antica formazione

Aree B Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali

Aree D Aree del tessuto urbano consolidato per attività produttive di beni e servizi

Le aree sopra elencate sono ripartite in sottoclassi coerentemente coi rispettivi caratteri e vocazioni.

Il Piano delle Regole individua inoltre:

Aree E Aree destinate all'agricoltura

Aree NST Aree non soggette a trasformazione urbanistica

**10.2** Per ognuna delle classi sopra elencate le presenti norme definiscono destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.

**Art. 11 Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato**

**11.1 Salvaguardia delle SLP esistenti**

Nelle aree del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole consente la conservazione della SLP esistente nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.

La SLP esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata e asseverata adottando i criteri di calcolo dettati dalle presenti norme all'art. 3.3.

La conservazione della SLP esistente è subordinata al rispetto delle norme morfologiche (altezze, distanze, rapporti di copertura e di permeabilità, allineamenti delle cortine stradali) dettate dalle presenti norme per ciascuna area.

Per gli interventi di sostituzione di edifici esistenti:

- \* ove detti edifici comprendano sottotetti recuperabili a fini abitativi, il nuovo edificio potrà realizzare direttamente una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che era consentita negli edifici esistenti prima della demolizione;
- \* ove la ricostruzione rispetti la sagoma e il sedime dell'edificio preesistente è ammessa, oltre al mantenimento delle SLP, anche la conferma dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche se non conformi agli indici e parametri dettati per ciascuna delle aree omogenee.

**11.2 Salvaguardia del verde privato**

Fatte salve le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali in materia, ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata dal rilievo delle alberature esistenti nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

In particolare il Piano delle Regole dispone specifiche misure a salvaguardia dei giardini privati di maggiore estensione e maggiore impatto sul paesaggio urbano (art. 13.2.7)

**11.3 Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

L'applicazione degli indici di edificabilità stabiliti dalle presenti norme definisce la capacità edificatoria delle aree al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione o regolamento d'uso. La SLP destinata a servizi, ricavata nel contesto di interventi volti alla realizzazione di fabbricati destinati principalmente alle funzioni consentite nella specifica zona di piano, non può comunque eccedere il limite del 30% della SLP ricavata dall'applicazione dell'indice di edificabilità previsto per la zona stessa dalle presenti norme.

**11.4 Edificazioni a confine**

Fatte salve le vigenti disposizioni di legge, l'edificazione a confine è consentita nei seguenti casi:

- quando il PGT indica l'obiettivo di preservare o realizzare la continuità della cortina edilizia stradale;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificati, che prevedano la riedificazione di un fabbricato preesistente collocato sul confine;
- quando il lotto adiacente presenta un fabbricato edificato sul confine (costruzione in aderenza);
- quando la costruzione sul confine sia assentita con atto convenzionale stipulato tra i titolari dei lotti confinanti.

**11.5 Derogabilità del rapporto di copertura**

Oltre a quanto stabilito al successivo art. 14 per le aree a destinazione produttiva, il rapporto massimo di copertura definito nelle norme di ciascuna delle aree potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati (autorimesse, box, posti auto coperti) nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti e sopralzi.

**11.6 Zone di confine tra aree residenziali e produttive**

Negli interventi riguardanti zone di confine tra aree residenziali (B) e produttive (D) dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra i relativi fabbricati adottando i provvedimenti necessari a proteggere le residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza di detti provvedimenti sarà documentata dal progettista in sede di presentazione del Piano Attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

**Art. 12 Area A - Nucleo e complessi sparsi di antica formazione****12.1 Definizioni e obiettivi**

Nelle tavole di piano sono individuati il nucleo ed i complessi edilizi sparsi di antica formazione.

Gli edifici che vi sono compresi costituiscono, individualmente o nel rapporto col contesto, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativa.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le aree A sono classificate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e sono inoltre assimilate all'omonima zona di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Nelle aree A gli interventi devono tendere prioritariamente alla conservazione degli edifici esistenti individuati come meritevoli di conservazione ed al ripristino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche o tipologiche.

**12.2 Destinazioni d'uso**

Destinazioni principale e complementari	La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf 3), e le attività di pubblico esercizio del Gf 4.1 (PE1 con SLP ≤ mq 250).
Destinazioni escluse	Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) che sono invece compatibili.
Commercio	Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf 5.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf 5), sono compatibili alle condizioni di cui ai successivi artt. 20 e seguenti

**12.3 Definizione degli interventi edilizi**

Ai fini del conseguimento degli obiettivi particolari di tutela e riqualificazione degli insediamenti di interesse storico architettonico, la definizione degli interventi edilizi di ristrutturazione contenuta nella legislazione nazionale e regionale viene specificata come segue.

**12.3.1 Ristrutturazione edilizia conservativa**

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e non



comportano la modifica sostanziale delle facciate prospettanti sullo spazio pubblico identificate nelle tavole di piano come "cortine edilizie".

Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono consistere anche nella demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato esistente e possono comportare incrementi della SLP, purché compatibili con la capacità edificatoria assegnata o con le modalità di intervento consentite sul fabbricato.

### 12.3.2 Ristrutturazione edilizia sostitutiva

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione.

## 12.4 Categorie di intervento

Ferma restando, per tutti gli edifici, la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria, la facoltà di realizzare più consistenti interventi edilizi è indicata per ciascun edificio nell'elaborato RP 02 "Disciplina di intervento nelle aree dei nuclei di antica formazione".

Il prospetto che segue riporta gli indirizzi e le categorie di intervento da adottare per ciascuna Categoria:

Cat.	Descrizione	Indirizzi	Interventi ammessi
<b>A</b>	Edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico	Conservazione integrale	Restauro e risanamento conservativo
<b>B</b>	Tessuto edilizio storico di valore testimoniale	Conservazione dell'involucro esterno, anche con fedele ricostruzione	Ristrutturazione conservativa
<b>C</b>	Tessuto edilizio di impianto storico	Conservazione degli allineamenti su spazi pubblici.	Ristrutturazione sostitutiva
<b>D</b>	Fabbricati accessori	Mantenimento delle superfici coperte senza recupero di SLP	Demolizione e ricostruzione.
<b>E</b>	Altri edifici	Ricostruzione senza vincolo di sagoma	Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e ricostruzione

## 12.5 Capacità edificatoria

12.5.1 La capacità edificatoria assegnata alle aree A è pari all'esistente, con le specificazioni di seguito riportate.

La verifica della SLP esistente, da assumere come riferimento per la realizzazione degli interventi, deve avvenire in base alle disposizioni contenute all'art. 3.3 delle presenti norme.

12.5.2 Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo (Categoria A) e ristrutturazione conservativa (Categoria B).

La capacità edificatoria è pari all'esistente, salva la facoltà di ricavare una maggiore SLP senza che venga modificato l'involucro esterno del fabbricato oggetto dell'intervento, compreso il disegno dei prospetti.

12.5.3 Per gli interventi di ristrutturazione conservativa (Categoria B) e di ristrutturazione sostitutiva (Categoria C)

Per gli interventi sugli edifici esistenti è consentito aumentare l'altezza H esistente quando sia necessario per l'adeguamento delle altezze nette interne alle misure minime prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

12.5.4 I fabbricati accessori individuati nella Tav. RP02 possono essere oggetto di interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, con conservazione della relativa superficie coperta; la relativa superficie non potrà essere sommata alla SLP dei fabbricati principali ai fini della determinazione della capacità edificatoria.

## 12.6 Sottotetti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde, con esclusione della realizzazione di nuovi abbaini sui fronti affacciati verso lo spazio pubblico.

Tale limitazione non si applica nel caso di interventi assoggettati a pianificazione attuativa.

### 12.7. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente

È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Il ricorso alla pianificazione attuativa (Piano di Recupero) è prescritto per interventi di ristrutturazione sostitutiva riguardanti una SLP di estensione superiore a mq 1.000.

I Piani di Recupero dovranno comunque essere estesi almeno a un intero edificio, come tale individuato per tipologia e architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata agli immobili in base al prospetto riportato nel precedente paragrafo 12.4, salva restando la misura della capacità edificatoria. Potranno altresì prevedere una disciplina di intervento diversa da quanto disposto al successivo comma 8, salvo restando l'obbligo di allineamento delle cortine stradali.

Al fine di promuovere interventi unitari di recupero delle corti, in sede di Piano di Recupero la capacità edificatoria determinata dalla SLP esistente potrà essere incrementata del 10%.

### 12.8 Prescrizioni morfologiche

Ferme restando le norme contenute nei vigenti regolamenti comunali, gli interventi devono tendere alla conservazione della tipologia dei fabbricati e della morfologia esistenti coerentemente con i seguenti indirizzi.

#### 12.8.1 Cortine edilizie

Nella Tav. RP.02 sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando, ove possibile, l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. In tali casi non si applicano i parametri di distanza minima di cui all'art. 3.8.

Al fine di mantenere il rapporto tra i fabbricati e lo spazio pubblico della città deve essere conservata la destinazione dei piani terra dei fabbricati nello stato di fatto diversa dalla residenza.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, di sopralzo o di recupero dei sottotetti a fini abitativi, l'altezza dei fabbricati della cortina edilizia potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, purché coerente con l'altezza media degli edifici adiacenti e nel rispetto delle disposizioni dei regolamenti comunali, secondo lo schema esemplificativo che segue.



Per i fabbricati classificati nelle categorie A e B di cui al precedente paragrafo 12.4, gli interventi di restauro o di risanamento conservativo o di ristrutturazione conservativa dovranno prevedere la conservazione delle facciate in cortina, anche in caso di demolizione e fedele ricostruzione.

Per i fabbricati classificati nei gruppi C, D ed E di cui al precedente paragrafo 12.4, per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione sostitutiva su edifici costituenti le cortine stradali, è fatto obbligo di mantenere, ripristinare o completare i fronti esistenti allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando ove possibile l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi.

#### 12.8.2 Corti

Nella Tav. RP.02 sono individuate le corti unitarie e gli spazi inedificati (giardini, piazzali) di rilevanza morfologica. Dette superfici dovranno essere mantenute libere da edificazioni, corpi accessori o recinzioni.

Gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte o dello spazio inedificato evitando che ne venga modificata la geometria generale e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto ed in generale i caratteri ambientali.

#### 12.8.3 Manuale

In allegato alle presenti Norme è prodotto il "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico".

La coerenza degli interventi edilizi progettati con le indicazioni contenute nel Manuale dovrà essere dimostrata nella documentazione prodotta a corredo dei progetti edilizi.

Le indicazioni contenute nel Manuale hanno valore orientativo e potranno essere progressivamente integrate in base alle indicazioni dalla Commissione comunale per il paesaggio.

#### 12.8.4 Documentazione di progetto

Per l'attuazione degli interventi sui fabbricati ricadenti nelle aree A la documentazione prodotta a corredo del progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo deve essere integrata con elaborati che documentino e dimostrino:

- \* lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso;
- \* la cura prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini storici o importanti per la percezione visiva dei beni vincolati o di valore storico - architettonico.

#### 12.9 **Area soggetta a vincolo paesaggistico**

Nelle tavole di piano (Tav. DA.02) è individuata l'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi delle lettere "c" e "d" del comma 1 dell'art. 136 del DLgs 42/2004. A detta area si applicano le disposizioni riguardanti "Prescrizioni d'uso e criteri di gestione degli interventi" dettate dalla DGR 8/9211 del 30/03/2009, riportate in appendice alle presenti norme.

### **Art. 13 Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale**

#### 13.1 **Definizioni**

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale o con presenza di attività lavorative diverse, anche collocate in edifici con tipologia specifica.

In base ai differenti caratteri della morfologia urbana le aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi:

Aree B1 - Città consolidata a cortina: isolati sorti a ridosso del nucleo storico e lungo gli assi viari principali, con edifici di altezza generalmente non superiore a 3 piani fuori terra, con significativi tratti a cortina continua lungo il fronte stradale.

Rientrano in questa sottoclasse anche i condomini costituiti da fabbricati residenziali di recente realizzazione, di altezza prevalente 4-5 piani fuori terra, realizzati al centro del lotto con rari episodi a cortina.

Aree B2 - Tessuto edilizio in serie aperta, residenziale e polifunzionale: isolati caratterizzati da edifici in serie aperta, con tipologia a villino o palazzina e laboratori in fabbricati a piastra, anche compresenti in un unico organismo edilizio.

Aree B3 - Aree pedecollinari e collinari.

#### 13.2 **Disciplina delle Aree B1 e B2**

##### 13.2.1 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari	La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate all'art. 4 ad eccezione di quelle indicate di seguito
Destinazioni escluse	Sono escluse le funzioni attinenti le attività logistica (Gf 2.3), i locali di intrattenimento e svago (GF 4.3).
Commercio	Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf 5.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf 5), sono compatibili alle condizioni di cui ai successivi artt. 20 e seguenti.

##### 13.2.2 Salvaguardia delle SLP esistenti

È consentita la conversione a residenza delle SLP produttive nello stato di fatto anche quando ecceda la capacità edificatoria risultante dall'applicazione dell'indice di area. Lo sfruttamento di detta SLP è condizionato al rispetto dei parametri di altezza (H), rapporto di copertura (Rc) e distanze (Dc, Df, Ds) riportati al paragrafo successivo.

13.2.3 Indici e parametri

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Indici e parametri	Aree	
	B1	B2
Uf proprio (mq/mq)	0,15	0,15
Uf massimo (mq/mq)	0,50	0,40
Rc (%)	50	40
H (m)	13,50	10,50
Dc (m)	H/2 - minimo m 5	H/2 - minimo m 5
Df (m)	m 10	m 10
Ds (m)	m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina	
Rp (%)	30	40

13.2.4 Ampliamento delle attività produttive esistenti

Per le attività produttive in esercizio alla data di adozione della presente disciplina, i relativi fabbricati destinati alla produzione manifatturiera, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, esistenti alla data di adozione della prima variante generale di PGT, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SLP esistente;
  - fino ad un massimo del 10% della Sc esistente, purché entro il limite massimo di Rc = 75%;
- anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona Uf, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE ed RLI).

Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non considerare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali.

13.2.5 Modalità di attuazione

\* Titolo abilitativo semplice

\* Piano Attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi di trasformazione di lotti di estensione (Sf) superiore a mq 5.000 e per le aree assoggettate a piano attuativo individuate con apposito perimetro nella tavola di piano (RP.01).

Gli interventi comportanti la conversione a residenza di una SLP produttive di estensione superiore a mq 400, realizzati in lotti di estensione (Sf) inferiore a mq 5.000 sono subordinati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

13.2.6 Prescrizioni morfologiche

Nella tavola di Piano (RP.01) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi.

Per tutti i casi di nuova edificazione o riedificazione nella cortina stradale, per l'altezza dei fabbricati si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 12.8.1.

Fatti salvi i diritti di terzi, l'estensione della cortina edilizia stradale esistente tramite l'ampliamento di edifici esistenti o l'aggiunta di nuovi edifici posti in continuità con questa è ammessa anche quando non specificamente individuata nella tavola di piano.

13.2.7 Salvaguardia dei giardini privati di pregio

Nella tavola RP 01 sono individuati i lotti caratterizzati dalla presenza di giardini privati di grande estensione e qualità. Al fine di preservare consistenza dell'area verde e della sua vegetazione, la capacità edificatori di questi lotti è limitata all'applicazione dell'indice proprio

Uf proprio = 0,15 mq/mq

Uf massimo = 0,20 mq/mq

Sono inoltre da rispettare i rapporti:

Rc = 20%

Rp = 60%

Restano fermi gli altri parametri di zona.

**13.3 Disciplina delle Aree B3**

Sono collocate all'interno ed ai margini del PLIS delle Brughiere Briantee. In base alla loro collocazione sono ripartite in:

Aree B3.1 Aree ricadenti all'interno del PLIS

Aree B3.2 Aree pedecollinari

Alle aree così individuate si applicano le seguenti disposizioni rivolte alla salvaguardia del territorio del Parco.

**13.3.1 Destinazioni d'uso**

Destinazioni principale e complementari	La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1).
Destinazioni escluse	Sono escluse le funzioni attinenti alla produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2), ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4), le attività terziarie (GF 3), ad eccezione dei GF 3.1 e 3.5, le attività di pubblico esercizio, ad eccezione del Gf 4.1, le attività commerciali, ad eccezione del vicinato (Gf 5.1).

**13.3.2 Interventi ammessi**

Sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo il seguente prospetto:

Aree B3.1	Sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con obbligo di conservazione della sagoma e del sedime dell'edificio originario, analogamente a quanto disposto al precedente art. 12.3.1 per la ristrutturazione conservativa.
Aree B3.2	Sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia come definita dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Salvo il recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguito nel rispetto della disciplina dettata dalla LR 12/2005 gli interventi edilizi non potranno prevedere incremento alcuno della SLP esistente all'entrata in vigore delle presenti norme.

**13.3.3 Recupero ad uso residenziale dei fabbricati esistenti adibiti ad attività produttiva**

I fabbricati esistenti destinati ad uso produttivo ed aventi tipologia coerente con detto uso possono essere demoliti e sostituiti con nuovi fabbricati a destinazione residenziale.

In questo caso la capacità edificatoria realizzabile sarà determinata dall'applicazione dell'indice di edificabilità e degli altri parametri di seguito specificati indipendentemente dall'estensione della SLP esistente prima della demolizione.

Uf proprio (mq/mq)	0,15
Uf massimo (mq/mq)	0,15
Rc (%)	30
H (m)	7,50
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	m 10
Ds (m)	m 5,00
Rp (%)	50

**Art. 14 Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo****14.1 Definizione**

Sono le aree prevalentemente occupate da attività:

- \* di produzione industriale-artigianale di beni materiali;
- \* di produzione di servizi terziario-direzionali;
- \* di servizi commerciali.

In base alla differente localizzazione e alla diversa vocazione funzionale le aree D sono ripartite in due sottoclassi:

Aree D1 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione manifatturiera;  
 Aree D2 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione e vendita di beni e servizi.

#### 14.2 Destinazioni d'uso

le destinazioni funzionali principali, compatibili ed escluse per le due sottoclassi sono riportate nel prospetto che segue:

	aree D1		aree D2	
<b>Principali</b>	Gf 2	Attività di produzione di beni	Gf 3	Attività terziarie di produzione di servizi
<b>Compatibili</b>	Gf 3	Attività terziarie di produzione di servizi	Gf 2	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dei GF 2.2 e 2.3
	Gf 4	Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago	Gf 4	Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago
<b>Escluse</b>	Gf 1	Residenza	Gf 1	Residenza
			Gf 2.2	Attività di magazzinaggio e autotrasporto
			Gf 2.3	Logistica

La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

- \* a produzione vera e propria di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2);
- \* a uffici o altre attività terziarie e commerciali (Gruppi funzionali Gf 3, Gf 4, Gf 5).

Per le attività commerciali si rimanda a quanto stabilito negli artt. 20 e seguenti delle presenti norme.

#### 14.3 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera

La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SLP, come indicato all'art. 4.4.

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria (Gruppo funzionale Gf 3). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione della dotazione complessiva in essere.

#### 14.4 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

		D1	D2
<b>Uf</b>	mq/mq	1,0	0,8
<b>Rc</b>	%	60%	60%
<b>H</b>	m	10,50	10,50
<b>Dc</b>	m	5	5
<b>Df</b>	m	10	10
<b>Ds</b>	m	5	5
<b>Rp</b>	%	20%	20%

#### 14.5 Modalità di intervento

Gli interventi sono subordinati a:

- \* Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;
- \* Piano Attuativo: nei casi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § "f", della LR 12/2005, ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 5.000 mq e per le aree assoggettate a piano attuativo individuate con apposito perimetro nella tavola di piano (RP.01).

Ai Piani Attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari all'indice fondiario. I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano de Servizi.

#### 14.6 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della Sc esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SLP esistente;
  - fino ad un massimo del 10% della Sc esistente, purché entro il limite massimo di Rc = 75%;
- fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE ed RLI).

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite, sulla base di necessità funzionali dell'attività o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.

Le attività commerciali sono soggette alle disposizioni di cui al Capo II del presente Titolo.

#### 14.7 Mitigazioni

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature arbustive o arboree nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di sostituzione edilizia, quando l'entità dell'intervento lo consenta.

### Art. 15 Aree E - Aree agricole e boschive

#### 15.1 Definizione

Le aree E comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola ed i boschi. In base alla loro differente condizione e vocazione le aree E sono ripartite in due sottoclassi:

- Aree E1 Aree agricole di tutela paesistica;
- Aree E2 Aree agricole di tutela forestale e ambientale
- Aree E3 Aree da restituire alla destinazione agricola e boschiva

#### 15.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

**15.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola**

In generale le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, Titolo III della LR 12/05.

In particolare nelle aree agricole ricadenti all'interno del perimetro del PLIS della Brughiera Briantea e dell'area di ampliamento dello stesso, individuata dal presente Piano delle Regole, si applicano le seguenti disposizioni di salvaguardia paesaggistica e ambientale:

**15.3.1 Aree E1**

In ragione delle prevalenti finalità della salvaguardia paesaggistica ed ambientale, non è consentita la realizzazione di nuove residenze dell'imprenditore agricolo e dei proprietari dell'azienda, ferma restando la facoltà della conservazione e dell'eventuale recupero dei fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione del presente normativa.

È consentita la realizzazione delle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. In funzione degli obiettivi di conservazione del paesaggio rurale i limiti disposti per dette edificazioni all'art. 59, comma 4, della LR 12/2005, sono ridotti del 50%.

**15.3.2 Aree E2**

In ragione delle prevalenti finalità della salvaguardia paesaggistica ed ambientale, non è consentita la realizzazione alcuna nuova edificazione. Le attrezzature eventualmente necessarie alla conduzione dell'attività agricola o forestale potranno essere realizzate nelle aree E1.

**15.3.3 Aree E3**

Si tratta delle aree a vocazione agricola o boschiva provvisoriamente destinate ad altro uso.

In queste aree è consentita la prosecuzione dell'attività in atto senza alcun incremento della SLP e della Sc esistenti, anche quando questo fosse necessario per l'installazione di nuovi impianti produttivi o per l'adeguamento degli impianti esistenti. Inoltre non è consentito l'ampliamento dell'area occupata dagli impianti stessi o adibita al deposito all'aperto di mezzi e materiali.

Alla cessazione dell'attività in atto l'intera area dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola o boschiva.

**15.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente**

Per gli edifici ed i complessi edilizi ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione dell'esistente fino alla categoria della manutenzione straordinaria come definita dalla vigente legislazione in materia, senza aumento della SLP e della Sc e senza modifica della destinazione d'uso degli edifici stessi.

**15.5 Ambiti per l'attività agricola di interesse strategico**

Ricadono all'interno delle aree E gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico individuati dal PTCP ai sensi dell'art. 15, comma 4, della LR 12/05 ai quali si applicano le disposizioni dettate dal PTCP stesso.

**Art. 16 Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Nelle tavole di Piano sono individuate le aree non soggette a trasformazione urbanistica, come definite all'art. 10 della LR 12/05.

Per gli edifici esistenti in dette aree sono fatte salve la SLP e la destinazione d'uso in atto, e sono consentiti gli interventi entro il limite della manutenzione straordinaria.

Nelle aree non soggette a trasformazione sono ammessi:

- \* gli interventi connessi all'attività agricola;
- \* la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale coerenti con le previsioni del Piano dei Servizi o con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ivi compresa la nuova viabilità, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali o ambientali, prioritariamente finalizzate all'equipaggiamento delle aree inedificate a ridosso delle infrastrutture sovralocali della mobilità;



#### **Art. 17 Parco naturale del Bosco delle Querce**

Nelle tavole di piano è riportato il perimetro del Parco naturale del Bosco delle Querce, istituito con LR 21/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Nelle aree del parco, in ottemperanza alle disposizioni della legislazione regionale in materia, è fatto divieto di qualsiasi attività edificatoria e di trasformazione del suolo e del sottosuolo ad eccezione degli interventi necessari alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti realizzati nell'ambito della bonifica e di quanto altro previsto dalla citata disciplina regionale.

Alle aree del Parco si applicano inoltre le eventuali più specifiche disposizioni del piano del parco, secondo quanto disposto all'art. 195 della LR 16/2007.

#### **Art. 18 Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea**

Nella tavola di piano (RP.01) è individuato il perimetro del parco sovracomunale (PLIS) della Brughiera Briantea e delle aree destinate al suo ampliamento.

In generale all'interno del parco sono vietati

- gli interventi che possono causare alterazioni o danni all'ambiente o mutamento dei tipi di conduzione in atto, salve le normali rotazioni agricole e i tagli selettivi;
- l'apertura di nuove cave, l'ampliamento di quelle esistenti ed i movimenti di terreno che alterano lo stato dei luoghi ed i caratteri del paesaggio;
- l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi genere.

Nelle aree del PLIS si applicano inoltre le seguenti più specifiche disposizioni di salvaguardia.

##### **18.1 Viabilità e percorsi**

Le strade esistenti nel territorio del Parco sono considerate nel loro complesso di rilevante interesse paesistico ambientale. Devono pertanto esserne conservati il tracciato e la sezione, salvo gli interventi necessari alla eliminazione di fattori di rischio per la circolazione dei veicoli e delle persone.

Lungo i tracciati viari è vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari.

##### **18.2 Vegetazione e boschi**

Salva l'applicazione delle specifiche disposizioni dettate dal vigente Piano di Indirizzo Forestale per la tutela dei boschi da questo individuati, all'esterno di questi sono da salvaguardare:

- i filari, le fasce alberate e le siepi, che, in caso di eliminazione, dovranno essere reimpiantati anche in posizione differente da quella originaria;
- le piante d'alto fusto eventualmente esistenti all'interno dei giardini privati, se portatrici di elevati significati storico testimoniali, paesistici o naturalistici, che dovranno essere conservate salvo se deperenti o pericolanti;
- in generale le piante d'alto fusto, aventi diametro del tronco superiore a cm 30 misurato a petto d'uomo, il cui eventuale abbattimento deve essere autorizzato dal Comune.

Inoltre i nuovi impianti arborei e la sostituzione delle piante esistenti dovrebbero essere realizzati con specie autoctone, escludendo comunque l'uso di specie infestanti.

##### **18.3 Fruizione del parco**

Al fine di favorire la libera circolazione pedonale all'interno delle aree del parco non è ammessa la chiusura, la soppressione, l'interruzione, la deviazione di strade, sentieri o percorsi pubblici o di uso pubblico anche di proprietà privata, operata con qualsiasi mezzo, ivi compresi cartelli o segnalazioni, salvo quanto disposto dal Comune per esigenze di pubblica sicurezza o di difesa ambientale.

L'eventuale utilizzazione del territorio a fini ludico ricreativi non deve comportare modifiche della morfologia dei luoghi o compromettere la funzionalità ai fini della destinazione agro-forestale.

Sono inoltre vietati l'allestimento di campeggi stabili e l'allestimento e l'esercizio di percorsi per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.

##### **18.4 Recinzioni**

È vietata la realizzazione di nuove recinzioni in muratura.

Le eventuali nuove recinzioni saranno realizzate con siepi oppure interamente in legno, comprese le parti apribili. I sostegni saranno infissi nel terreno e la recinzione sarà ad ampie aperture in modo

da consentire il passaggio della fauna selvatica. È inoltre consentita la realizzazione di recinzioni temporanee a protezione delle attività di allevamento o coltivazione specializzata e a protezione delle aree di rimboschimento.

Sono inoltre consentite e le recinzioni, anche in muratura, strettamente pertinenti agli insediamenti.

**18.5 Aree di cava dismessa**

Sono inoltre individuate nella tavola di piano le aree di cava dismesse che devono essere recuperate tramite programmi di intervento che stabiliscano i tempi e le modalità per l'allontanamento delle attività residue e incompatibili e definiscano i criteri per la riqualificazione e ricostruzione ambientale.

<b>Art. 19 Area di cava del Piano Cave Provinciale</b>
--

Nella tavola da piano (RP.01) è riportata l'area per attività estrattive individuata dal Piano cave Provinciale.

In detta area l'attività estrattiva si intende provvisoriamente ammessa secondo le modalità, le norme e i tempi previsti nei provvedimenti autorizzativi. Al termine del periodo autorizzato, si dovrà procedere al recupero ambientale delle aree in base a specifico progetto, realizzabile anche per lotti e fasi congruenti con le fasi previste per l'attività di estrazione.

**Art. 20 Attività di commercio al dettaglio**

L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio è definita all'art. 4.4, gruppo funzionale Gf 5, della presente normativa.

**20.1 Definizioni**

Ai fini delle disposizioni del presente articolo valgono le seguenti definizioni.

**SV (mq) - Superficie di vendita**

Vedi art. 3.5 delle presenti norme.

**Settore merceologico**

Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n° 114; sono considerati come ricompresi nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario.

**Commercio al dettaglio**

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio (Gruppo Funzionale Gf 5) è definita all'art. 4.4 della presente normativa.

**Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)**

Per centro o parco commerciale si intende 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. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

**20.2 Ammissibilità delle attività commerciali**

Ferma restando la disciplina contemplata dalle presenti norme per le diverse aree, per l'insediamento degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni riportate nei seguenti prospetti.

Ammissibilità del commercio al dettaglio					
	VIC	MS1	MS2	MS3	GS
Aree A	X	X	-	-	-
Aree B1	X	X	-	-	-
Aree B2	X	X	-	-	-
Aree B3	X	-	-	-	-
Aree D1	X	X	X	-	-
Aree D2	X	X	X	X	-

Procedura per il titolo abilitativo	
VIC-MS1	Titolo abilitativo semplice
MS2	Permesso di costruire convenz.
MS3	Piano Attuativo

Nel rispetto della SLP massima ammessa, le medie e grandi strutture di vendita già attive potranno ampliarsi nel limite di Sv e con le procedure definite nei precedenti prospetti.

**20.3 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici****20.3.1 Aree per servizi e spazi pubblici**

Coerentemente con le disposizioni del Piano dei Servizi, per gli interventi subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, sono individuate le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico:

- 100% della SLP per le medie strutture di vendita (MS2 e MS3);
- 200% della SLP per le grandi strutture di vendita (GS).

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al minuto, le percentuali e le dotazioni sopra definite si applicheranno come se la SLP complessivamente impegnata fosse ridotta rispettivamente a 1/8 ed a 1/2.

20.3.2 Dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico

Nell'ambito dei Piani Attuativi, all'interno della superficie destinata a servizi e spazi pubblici calcolata come sopra indicato, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- n° 1 posto auto ogni 35 mq di SLP per le medie strutture di vendita MS2;
- n° 1 posto auto ogni 20 mq di SLP per le grandi strutture di vendita GS.

Per le medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) l'intera dotazione di aree per servizi e spazi pubblici deve essere destinata a parcheggio.

La dotazione di parcheggi di cui al presente articolo può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune stesso, con l'asservimento perpetuo delle aree ad uso di parcheggio pubblico, trascritto nei registri immobiliari.

La superficie convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 25 per posto auto, comprensivi di spazi di manovra.

20.3.3 Monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche

Ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

La superficie delle aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico non è monetizzabile. Per l'eventuale quota eccedente di aree per servizi e spazi pubblici, nei casi in cui si accerti che il reperimento di dette aree sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire

**Art. 21 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali**

Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a titolo abilitativo semplice, la documentazione relativa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla SCIA per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio; i lavori possono essere iniziati nel rispetto dei tempi previsti dalle normative vigenti.

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve di norma essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale.

Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena di revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio o pubblico esercizio necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo:

- la domanda di autorizzazione per l'apertura della media struttura commerciale deve essere presentata contestualmente all'istanza di approvazione del piano attuativo;
- la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo. Detti tempi potranno essere prorogati, previa motivata richiesta, in relazione alla tempistiche dei relativi titoli abilitativi edilizi, il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute.

L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

**Art. 22 - Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione**

È consentita la conservazione degli esistenti impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed il loro ampliamento fino ad un massimo del 20% della SLP esistente, purché siano rispettati il rapporto di copertura e le distanze fissate per le aree nelle quali ricadono.

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (Gf 2.6), ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, impianti per autolavaggio o simili realizzati al coperto, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SLP complessiva non superiore a mq 200) sono ammessi nelle aree D.

Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,50 dal ciglio della strada, ivi compreso l'eventuale marciapiedi, ad esclusione dello sbalzo della pensilina a copertura degli impianti di erogazione carburanti e del palo recante l'insegna.

Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con le destinazioni di zona, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria intesi a garantire la sicurezza degli impianti, con esclusione di qualsiasi ampliamento degli impianti stessi. L'utilizzo delle possibilità edificatorie stabilite dal Piano per l'area nella quale ricadono gli impianti è subordinato alla completa dismissione degli impianti stessi ed all'eventuale bonifica del suolo.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distribuzione del carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla legge.

## **Art. 23 Vincoli e salvaguardie**

I vincoli gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono riportati nelle tavole del Documento di Piano (DA.02).

La presenza di vincoli di qualsiasi natura dovrà essere indicata nella documentazione dei Piani Attuativi o nella documentazione da presentare a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

## **Art. 24 Repertorio dei beni storico architettonici e ambientali**

Il "Repertorio dei beni storico architettonici e ambientali" individua gli immobili di valore storico, testimoniale, identitario.

La realizzazione degli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sugli immobili censiti nel "Repertorio" è subordinata alle seguenti condizioni:

- \* in sede di richiesta del titolo abilitativo deve essere prodotta una documentazione storico critica corredata dal rilievo dello stato di fatto con particolare cura nella rappresentazione dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici, illustrante i caratteri dei fabbricati o delle aree inedificate sulle quali verrà effettuato l'intervento, corredata da rilievo dello stato di fatto con particolare cura per i fronti prospettanti sullo spazio pubblico;
- \* in particolare dovrà essere documentata la relazione tra il bene individuato e l'immediato intorno e prevista la salvaguardia degli elementi verdi in quanto rilevanti per il rapporto fra il fabbricato ed il paesaggio urbano;
- \* i complessi edilizi individuati e le relative pertinenze sono collocati nella classe 5° di sensibilità paesistica del sito ai fini della valutazione paesistica dei progetti; la commissione comunale per il paesaggio si esprimerà sull'adeguatezza della documentazione storico critica e delle scelte progettuali;

In particolare la documentazione prodotta a corredo della richiesta di titolo abilitativo dovrà dimostrare la consapevolezza dei caratteri e dei valori dell'immobile oggetto dell'intervento e la scelta conseguente dell'approccio progettuale.

## **Art. 25 Fasce di rispetto**

### **25.1 Disposizioni generali per le fasce di rispetto**

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia: l'ampiezza riportata nelle tavole di piano deve pertanto considerarsi indicativa.

Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a Piano Attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle fasce di rispetto ma individuati come aree del tessuto edilizio consolidato con destinazione residenziale o produttiva, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità o per la verifica della SLP esistente, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta fascia.

### **25.2 Fascia di rispetto ferroviario**

L'edificazione in fascia di rispetto ferroviario, definita in base alla profondità di m 30,00 dal binario più esterno, è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario stesso.

Alla fascia di vincolo urbanistico del progetto preliminare linea Chiasso Monza si applicano le disposizioni dettate per la fascia di rispetto ferroviario.

### **25.3 Aree per la mobilità e fasce di rispetto stradale**

Le superfici identificate come "Sedime stradale" sono utilizzate, nello stato di fatto, come sede stradale ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o nuove strade.

L'indicazione delle aree per la mobilità costituisce limite di assoluta inedificabilità per l'area interessata.

Alle aree per la mobilità si applicano inoltre le disposizioni contenute nella normativa del Piano dei Servizi, all'art. 6.

Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature,

parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati all'art. 22 delle presenti norme.

Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione straordinaria, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento.

All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni se giustificate da motivi di pubblica sicurezza e/o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada.

#### **25.4 Fascia di rispetto cimiteriale**

La superficie compresa in area di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero.

In tale area, oltre alle opere cimiteriali, sono consentite esclusivamente quelle ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, e piccole attrezzature di servizio, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

È vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se di modeste dimensioni, destinati ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno come disposto dalla vigente disciplina di legge.

#### **25.5 Fascia di rispetto degli elettrodotti**

Nella tavola DA02 sono indicativamente riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti. Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le disposizioni di legge (DPCM 8 luglio 2003, DM 29 maggio 2008).

#### **25.6 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore**

Fino all'approvazione definitiva dello studio sul reticolo idrico minore, si applicano ai corsi d'acqua individuati nelle tavole del Documento di Piano (Tav. DA02) le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 96, comma 1, lett. "f", del RD 523/1904.

#### **25.7 Fasce di rispetto delle strade panoramiche**

Alle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto delle strade panoramiche è assegnata la classe 5 di sensibilità paesistica dei luoghi. Tutti progetti di trasformazione degli edifici presenti all'interno di dette fasce sono pertanto soggetti al parere della commissione comunale per il paesaggio.

#### **25.8 Corridoio di salvaguardia infrastrutturale**

Per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria riguardanti immobili che possono interessare le opere del progetto Autostrada Pedemontana Lombarda, comprese le opere connesse, deve essere preventivamente richiesta la compatibilità con detto progetto alla concessionaria o alla concedente ove la compatibilità stessa non fosse rilevabile direttamente dagli elaborati di piano.

### **Art. 26 Area di rigenerazione ambientale della sponda del Tarò**

Nella tavola di piano (RP.01) è individuata la fascia di rispetto delle sponde del torrente Tarò. Alle aree ricadenti all'interno di detta fascia si applicano le disposizioni dettate all'art. 9 della normativa del Piano dei Servizi.

Per gli edifici esistenti all'interno di detta area sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con espresso divieto degli interventi di ristrutturazione e ampliamento e di modifica della destinazione d'uso.

È consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricollocazione della relativa SLP all'esterno della fascia.

### **Art. 27 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il Piano delle Regole è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano, redatto ai sensi dell'art. 57 della LR 12/2005.

In particolare le disposizioni relative alle aree individuate nella Classe IV di fattibilità geologica prevalgono sempre sulle disposizioni dettate dalle presenti norme per le diverse zone.

<b>Art. 28 Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate in attuazione del PRG 1997 e del PGT 2012</b>
---

**28.1 Salvaguardia dei Piani Attuativi vigenti**

In tutte le aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati e vigenti alla data di adozione della presente variante generale di PGT, anche se non specificamente individuate nelle tavole del Piano delle Regole, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo e nella relativa convenzione, se già stipulata, per tutto il periodo di validità della stessa.

**28.2 Varianti non sostanziali dei Piani Attuativi vigenti**

Eventuali richieste di modificazioni al contenuto del Piano Attuativo approvato e/o al contenuto della relativa convenzione che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo stesso e della sua convenzione, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, che non comportino la diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, che non modifichino i termini assegnati nel piano e/o nella convenzione, non necessiteranno dell'approvazione di una preventiva variante e dovranno, in ogni caso, essere redatte in conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico generale in attuazione del quale sono stati approvati i Piani Attuativi medesimi.

**28.3 Varianti sostanziali dei Piani Attuativi vigenti**

Eventuali richieste di modificazione al contenuto del Piano Attuativo approvato e/o al contenuto della relativa convenzione, diverse rispetto a quelle indicate al precedente paragrafo 28.2, renderanno necessaria l'approvazione di un nuovo piano attuativo in variante alle previsioni di PGT.

**28.4 Piani Attuativi approvati non convenzionati**

Il Comune, con riferimento ai Piani Attuativi approvati per i quali non sia stata ancora sottoscritta la relativa convenzione da parte degli operatori privati, decorso un anno dalla data di definitiva approvazione del Piano Attuativo stesso, provvederà a diffidare gli operatori privati medesimi al voler sottoscrivere l'annessa convenzione. In caso di inutile decorso del termine assegnato l'Amministrazione provvederà a dichiarare la decadenza del piano attuativo medesimo ad ogni effetto.

La trasformazione dell'area del piano attuativo richiederà l'approvazione di una variante al Piano delle Regole.

**28.5 Piani Attuativi vigenti parzialmente inattuati**

Nelle aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati e con convenzione sottoscritta alla data di adozione della presente variante generale al PGT, attuati solo in parte e poi decaduti dovrà essere prodotto a cura e spese dell'operatore privato un atto ricognitivo degli obblighi assolti, della capacità edificatoria già sfruttata e di quella residua prevista da detta convenzione.

A seguito dell'atto ricognitivo la realizzazione della residua capacità edificatoria sulle aree ancora non edificate dovrà essere oggetto di nuove disposizioni di piano, da assumere con variante al Piano delle Regole.

**28.6 Procedure edilizie**

Sono inoltre fatti salvi:

- i permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del presente piano, nonché quelli per i quali prima dell'adozione stessa è stato già emesso l'avviso di avvenuta predisposizione del Permesso di Costruire;
- la DIA e SCIA già efficaci alla stessa data;
- i progetti generali di infrastrutture di interesse regionale o provinciale approvati prima di detta adozione;
- le previsioni di Accordi di Programma il cui procedimento si è concluso prima dell'adozione stessa;
- i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima di detta adozione.



**Art. 29 Immobili in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole**

Gli immobili che alla data di adozione della presente disciplina risultassero in contrasto per quanto attiene la loro destinazione d'uso con quanto stabilito dal Piano stesso possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria é ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della presente variante generale, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della presente variante generale saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

Per le superfici e gli immobili oggetto di provvedimento definitivo di condono edilizio gli eventuali interventi non possono comportare aumento di SLP e di Sc.

## Appendice 1: Documentazione da produrre a corredo dei Piani e Programmi Attuativi

### 1 Prescrizioni generali

Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa e i rapporti intercorrenti con le aree circostanti, e dovranno riportare:

- il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento;
- il calcolo della superficie territoriale da determinarsi mediante rilievo strumentale riferito a un caposaldo certo opportunamente indicato;
- le reti delle urbanizzazioni esistenti, indicandone le modalità di allaccio;
- il progetto delle urbanizzazioni primarie (in riferimento alla normativa vigente in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione di cui al D.Lgs. 163/06 e s.m.i.) riguardante in particolare la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile con relativa connessione alle infrastrutture viarie esistenti.

Nei casi in cui il Piano Attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

In presenza di elettrodotti si dovranno corredare i piani attuativi con l'individuazione delle fasce di rispetto dei medesimi calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

Per tutti i piani attuativi è parte integrante della documentazione la relazione paesaggistica. Il relativo parere deve riguardare gli elaborati già sottoposti a verifica della conformità urbanistica e dei contenuti della prescritta convenzione.

Di seguito sono riportati gli elenchi dell'ulteriore documentazione minima da produrre a corredo dei piani attuativi, siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

### 2 Piani attuativi in aree libere

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del Piano di Governo del Territorio.
- b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro, delle distanze tra i fabbricati e il confine stradale, e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

### 3 Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01 o RP.02), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.

- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia.
- g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- l) Nel caso in cui l'area o parte dell'area oggetto di Piano Attuativo abbia ospitato attività manifatturiere industriali o artigianali, deve essere prodotta l'indagine ambientale preliminare del sito con indicazione delle attività svolte, ricostruendo i cicli produttivi e l'elenco delle materie prime impiegate. Dovranno essere individuati i luoghi di potenziale pericolo con particolare riferimento a strutture o impianti interrati che possano aver dato luogo a inquinamento del suolo, al fine di valutare la necessità di procedere a un progetto di bonifica ai sensi del DM 471/1999.  
Per i contenuti dell'indagine ambientale preliminare, si veda l'art. 9 delle presenti NTA.

**Appendice 2: DGR 8/9211 del 30 marzo 2009**

---