



COMUNE DI AGRATE BRIANZA

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

COPIA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

NR. 52 DEL 29-07-2024

OGGETTO: CORREZIONE ERRORE MATERIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. ART. 45 NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO, AI SENSI DELL'ART. 13 – COMMA 14BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11.03.2005 N° 12 E S.M.I.

L'anno duemilaventiquattro addì ventinove del mese di Luglio, alle ore 20:57, presso questa sede comunale, convocati con apposito avviso scritto della Presidente del Consiglio Comunale, consegnato a termine di legge, i membri di questo consiglio si sono riuniti in seduta mista per poter validamente deliberare.

Assume la presidenza MARGHERITA BRAMBILLA, nella sua qualità di Presidente. Partecipa il Segretario Generale dott.ssa EMANUELA SEGHIZZI.

Dei signori componenti il Consiglio Comunale risultano:

Componente	Presente	Assente	Componente	Presente	Assente
BRAMBILLA MARGHERITA	In presenza		RIVA DANILO	In presenza	
SIRONI SIMONE	In presenza		AMODIO GIOVANNA MARIA	In presenza	
CANTU' ELENA	In presenza		BOSISIO MASSIMO ANTONIO	In presenza	
ORSI FEDERICA	In presenza		BRAMBILLA CHIARA	In presenza	
BRAMBILLA LAURA	In presenza		ORNAGO DAVIDE	In presenza	
FRIGERIO ROBERTO	In presenza		MANCINO ROBERTO	In presenza	
SPADAFORA MANUEL	Da remoto		IOBIZZI FRANCESCA	In presenza	
MEREGALLI CLAUDIO	In presenza		PORTA LUIGI	In presenza	
SALA RICCARDO	In presenza				

Numero totale **PRESENTI: 17 – ASSENTI: 0**

Sono presenti gli Assessori Galli, Valtolina, Strabello e Cocina.

La sig.ra Presidente del Consiglio Comunale, riconosciuta legale l'adunanza, apre la seduta passando alla discussione della proposta di cui all'oggetto posta all'ordine del giorno.

Presenta il punto l'assessore Valtolina.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati i seguenti atti del vigente Piano di Governo del Territorio approvato con i seguenti atti deliberativi:

DOCUMENTO DI PIANO

- ADOZIONE: delibera del Consiglio Comunale n° 61 del 06.12.2018;
 - APPROVAZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n° 47 del 17.07.2019
 - DETERMINA 489/01.08.2019 (RECEPIMENTO ELABORATI GRAFICI AGGIORNATI A SEGUITO DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 47 DEL 17.07.2019 DI ESAME, CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA DEGLI ATTI COSTITUENTI IL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO)
 - PUBBLICAZIONE Bollettino Ufficiale Regione Lombardia del 25.09.2019 – serie inserzioni e concorsi n° 39;
- ENTRATO IN VIGORE IL 25.09.2019.

PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI – PIANO ATTREZZATURE RELIGIOSE

- ADOZIONE: delibera del Consiglio Comunale n° 38 del 30.06.2020;
 - APPROVAZIONE DEFINITIVA delibera del Consiglio Comunale n° 55 del 15.10.2020 e n° 62 del 12.11.2020
 - DETERMINA 821 del 15.12.2020 (RECEPIMENTO ELABORATI GRAFICI AGGIORNATI A SEGUITO DELLA DELIBERE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 55 DEL 15.11.2020 E N° 62 DEL 12.11.2020 DI ESAME, CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA DEGLI ATTI COSTITUENTI IL NUOVO PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE)
 - PUBBLICAZIONE Bollettino Ufficiale Regione Lombardia del 20.01.2021 – serie inserzioni e concorsi n° 3;
- ENTRATO IN VIGORE IL 20.01.2021

Richiamata la propria delibera n° 22 del 22.04.2024 avente per oggetto: **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO: ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005 DEGLI ATTI COSTITUENTI IL NUOVO P.G.T.: DOCUMENTO DI PIANO;**

Richiamato l'articolo 45 "Unità territoriali P5 - Ambiti a prevalente specializzazione terziaria" delle Norme di Governo del Territorio che al comma 9 prevede:

"9. La destinazione d'uso principale è terziaria. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 4.2 Medie strutture di vendita
- G 4.3 Grandi strutture di vendita
- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
- H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO
- Z RESIDENZIALE"

Considerato che le zone del territorio comunale classificate UTP5 vedono la presenza consolidata di immobili ove risultano insediate attività economiche di riparazione e commercializzazione di autoveicoli

generare ricadute negative nella sostenibilità dell'imprenditorialità del settore e dell'occupazione locale;

Ritenuto che la rettifica del comma 9 dell'art. 45 delle vigenti norme di P.G.T., per quanto sopra motivato, è da intendersi quale correzione di errore materiale non costituente variante agli atti del Piano di Governo del Territorio, normata dal comma 14bis dell'articolo 13 "Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio" della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.";

Ritenuto pertanto che, al fine di correggere l'errore materiale riscontrato, per le motivazioni sopra addotte, il comma 9 dell'articolo 45 "Unità territoriali P5 - Ambiti a prevalente specializzazione terziaria" delle Norme di Governo del Territorio, deve essere così rettificato:

"9. La destinazione d'uso principale è terziaria. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- ~~G 1~~ ~~COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI~~
- G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 4.2 Medie strutture di vendita
- G 4.3 Grandi strutture di vendita
- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
- H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO
- Z RESIDENZIALE"

Uditi gli interventi del consigliere Bosisio, dell'assessore Valtolina, del consigliere Bosisio e dell'Assessore Valtolina

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 che si allegano alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Con 12 voti favorevoli e 5 voti contrari (consiglieri Bosisio, Brambilla Chiara, Ornago, Mancino e Iobizzi) , resi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni addotte in premessa, la rettifica al comma 9 dell'articolo 45 "Unità territoriali P5 - Ambiti a prevalente specializzazione terziaria" delle Norme di Governo del Territorio, intendendola quale correzione di errore materiale ai sensi del comma 14bis dell'articolo 13 "Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio" della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.;

2. di dare atto che il medesimo comma 9 è pertanto da intendersi così rettificato:

"9. La destinazione d'uso principale è terziaria. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 4.2 Medie strutture di vendita
- G 4.3 Grandi strutture di vendita

- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
- H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONI
ATTIVITÀ DI CORRIERE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO
- Z RESIDENZIALE”

3. di dare atto che tale correzione di errore materiale acquisirà efficacia a conclusione dei procedimenti previsti dal comma 14bis dell'articolo 13 "Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio" della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.

Indi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con 12 voti favorevoli e 5 voti contrari (consiglieri Bosisio, Brambilla Chiara, Ornago, Mancino e Iobizzi) , resi nelle forme di legge;

DELIBERA

di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 al fine di far procedere i competenti uffici comunali con gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione.

Allegati:

- Pareri art. 49 D.Lgs. 267/2000
- Testo completo Norme di Governo del Territorio rettificato

Letto, confermato e sottoscritto.

La Presidente del Consiglio Comunale
MARGHERITA BRAMBILLA

Segretario Generale
EMANUELA SEGHIZZI

Copia conforme del documento digitale formato e depositato presso l'Amministrazione Comunale di Agrate
Brianza



COMUNE DI AGRATE BRIANZA
Provincia di Monza e della Brianza

OGGETTO: CORREZIONE ERRORE MATERIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. ART. 45 NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO, AI SENSI DELL'ART. 13 – COMMA 14BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11.03.2005 N° 12 E S.M.I.

P A R E R E D I R E G O L A R I T A ' T E C N I C A

(Artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il sottoscritto, responsabile del settore URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAP, esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Addì, 12-07-2024

Il Responsabile del Settore
GIANI SIMONA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI AGRATE BRIANZA
Provincia di Monza e della Brianza

OGGETTO: CORREZIONE ERRORE MATERIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. ART. 45 NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO, AI SENSI DELL'ART. 13 – COMMA 14BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11.03.2005 N° 12 E S.M.I.

P A R E R E D I R E G O L A R I T A ' C O N T A B I L E

(Artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il sottoscritto, responsabile del settore finanziario, esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, il quale non comporta riflessi di natura finanziaria per l'Ente.

Addì, 15-07-2024

Il Responsabile del Settore
CRIPPA MONICA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI AGRATE BRIANZA

Provincia di Monza e della Brianza

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Atto di CONSIGLIO N° 52 del 29-07-2024, avente ad oggetto CORREZIONE ERRORE MATERIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. ART. 45 NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO, AI SENSI DELL'ART. 13 – COMMA 14BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11.03.2005 N° 12 E S.M.I., pubblicata all'albo pretorio di questo ente per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69.

Li, 31-07-2024

IL SEGRETARIO COMUNALE
Seghizzi dott.ssa Emanuela

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

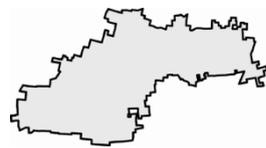


Comune di Agrate Brianza

Provincia di Monza e della Brianza

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE



Norme di Governo del Territorio

elaborato n.

PR $\frac{05}{01}$

Progettisti

Studio associato

ARCHÈ

progetti di architettura
e urbanistica

arch. Franco Resnati

arch. Fabio Massimo Saldini

Collaboratori

arch. Paolo Dell'Orto

**procedura
amministrativa**

ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____

PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	8
CAPO I – CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	8
Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio	8
Art. 2. Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti del Piano delle Regole	8
Art. 3. Norma di correlazione tra gli atti del piano di governo del territorio	9
Art. 4. Norma di raccordo con gli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale	10
TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI	12
CAPO I - ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	12
Art. 5. Modalità di attuazione del Piano delle Regole	12
Art. 6. Piani attuativi comunali	12
Art. 7. Interventi edilizi diretti	13
Art. 8. Permesso di costruire convenzionato (PCC)	13
Art. 9. Opere di urbanizzazione primaria	15
Art. 10. Opere di urbanizzazione secondaria	15
CAPO II - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI	16
Art. 11. Indici e parametri edilizi e urbanistici	16
11.1. Superficie territoriale (St)	16
11.2. Superficie fondiaria (Sf)	16
11.3. Indice di edificabilità territoriale (It)	16
11.4. Indice di edificabilità fondiaria (If)	16
11.5. Superficie lorda di pavimento (Slp)	16
11.5.1. androni, vestiboli, anditi, atri di ingresso	16
11.5.2. cavedi	16
11.5.3. logge e portici	16
11.5.4. pertinenze	16
11.5.5. scale	17
11.5.6. serbatoi industriali e silos	17
11.5.7. soppalchi	17
11.5.8. spazi accessori siti negli interrati e nei seminterrati	17
11.5.9. spazi accessori siti nel sottotetto	17
11.5.10. spazi destinati al ricovero di autoveicoli	18
11.5.11. sporti aggettanti aperti	18
11.5.12. tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura	18
11.5.13. tettoie	18
11.5.14. volumi tecnici e tecnologici	18
11.5.15. passerelle e camminamenti civili e industriali	18
11.6. Rapporto di copertura territoriale (Rct)	18
11.7. Rapporto di copertura fondiaria (Rcf)	19
11.8. Superficie coperta (Sc)	19
11.8.1. androni, vestiboli, anditi, atri di ingresso	19
11.8.2. cavedi	19
11.8.3. logge e portici	19
11.8.4. pertinenze	19
11.8.5. scale	19
11.8.6. serbatoi industriali e silos	19
11.8.7. spazi destinati al ricovero di autoveicoli	19
11.8.8. sporti aggettanti aperti	20
11.8.9. tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura	20
11.8.10. tettoie	20
11.8.11. volumi tecnici	20
11.8.12. passerelle e camminamenti civili e industriali	20
11.9. Superficie permeabile (Sp)	20



11.10. Indice di permeabilità (Ip)	20
11.11. Altezza massima degli edifici (h max)	20
11.12. Disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici	21
Art. 12. Definizioni	22
12.1. Altezza media ponderale	22
12.2. Androne, vestibolo, andito, atrio di ingresso	22
12.3. Ballatoio	22
12.4. Cavedio	22
12.5. Delimitazioni perimetrali esterne	22
12.6. Edificio	22
12.7. Linea di colmo	22
12.8. Linea di gronda	22
12.9. Loggia	23
12.10. Lotto	23
12.11. Pensilina	23
12.12. Pertinenze	23
12.13. Piano di un edificio	23
12.14. Piano fuori terra	23
12.15. Piano interrato	23
12.16. Piano seminterrato	23
12.17. Piano sottotetto	23
12.18. Piano terra	23
12.19. Portico	24
12.20. Sagoma dell'edificio	24
12.21. Soppalco	24
12.22. Spazi residenziali accessori	24
12.23. Spazi residenziali primari e di servizio	24
12.24. Spazi accessori delle unità locali a destinazione primaria, secondaria, terziaria	24
12.25. Sporti aggettanti aperti	24
12.26. Tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura	24
12.27. Tettoia	24
12.28. Unità immobiliare	24
12.29. Volumi tecnici e tecnologici	25
12.30. Volume urbanistico	25
Art. 13. Trasferimento della capacità edificatoria	25
CAPO III - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI	27
Art. 14. Parcheggi privati	27
Art. 15. Parcheggi privati per impianti all'aperto	28
Art. 16. Utilizzo del patrimonio comunale	28
CAPO IV – ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE	29
Art. 17. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	29
Art. 18. Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti e recupero dei piani terra esistenti	30
CAPO V - DISCIPLINA DELLE DISTANZE	31
Art. 19. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc)	31
Art. 20. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)	31
Art. 21. Distanze tra costruzioni (De)	32
CAPO VI - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	34
Art. 22. Destinazioni d'uso	34
Art. 23. Classificazione delle destinazioni d'uso	34
Art. 24. Mutamenti delle destinazioni d'uso	38
CAPO VII - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE	40
Art. 25. Ambito di applicazione	40
Art. 26. Tipologie distributive	40
Art. 27. Impianti della rete di distribuzione dei carburanti	41



27.1. Unità territoriali UT M 3 - Impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico	42
Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità	42
27.2. Unità territoriali UT M 4 - Impianti autostradali di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico	42
Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità	43
CAPO VIII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE	44
Art. 28. Perequazione urbanistica	44
Art. 29. Perequazione territoriale	44
Art. 30. Perequazione sociale	45
Art. 31. Compensazione territoriale	46
Art. 32. Incentivazione	46
TITOLO III – NORME DI GOVERNO DELLE UNITÀ TERRITORIALI	48
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	48
Art. 33. Articolazione del territorio	48
CAPO II – IL SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	49
Art. 34. Unità territoriali CS - Centri storici e nuclei di antica formazione	49
34.1. Conservazione edilizia coerente	52
34.2. Valorizzazione edilizia compatibile	52
34.3. Recupero edilizio funzionale	53
34.4. Riconfigurazione architettonica	55
34.5. Riqualficazione morfologico urbana	57
Art. 35. Unità territoriali R1 - Edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale	58
Art. 36. Indirizzi per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico	62
36.1. Fronti e prospetti	63
36.2. Coperture	63
36.3. Impianti e canalizzazioni	64
36.4. Corti	64
36.5. Passaggi privati di accesso	65
36.6. Parchi e giardini storici	66
36.7. Giardini, orti e aree di pertinenza	66
36.8. Strutture e infrastrutture per impianti tecnologici di interesse collettivo	67
Art. 37. Misure per la salvaguardia del patrimonio architettonico dei centri storici e degli edifici e complessi di interesse storico	67
Art. 38. Unità territoriali R2 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia	67
Art. 39. Unità territoriali R3 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità edilizia	69
Art. 40. Unità territoriali R4 - Parchi e giardini storici	71
Art. 41. Unità territoriali P1 - Ambiti a prevalente specializzazione produttiva	73
Art. 42. Unità territoriali P2 - Ambito a specializzazione produttiva agroalimentare	74
Art. 43. Unità territoriali P3 – Polo specializzato per prodotti innovativi ad alto valore tecnologico	76
Art. 44. Unità territoriali P4 - Ambiti a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita	77
Art. 45. Unità territoriali P5 - Ambiti a prevalente specializzazione terziaria	78
Art. 46. Unità territoriali P6 – Polo specializzato per attività direzionali e ricettive	80
Art. 47. Unità territoriali P7 - Ambiti produttivi integrati nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale	80
Art. 48. Unità territoriali P8 – Ambito specializzato per il commercio all'ingrosso	83
Art. 49. Unità territoriali V1 - Aree verdi urbane	84
CAPO III – IL SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE	86
Art. 50. Unità territoriali A1 - Aree agricole	86
Art. 50 bis. Realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo	89



Art. 51. Unità territoriali E1 - Aree di interesse ecologico e paesaggistico	90
Art. 52. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico	91
Art. 53. Interventi di demolizione delle opere edilizie incongrue localizzate nel territorio agricolo o negli ambiti di valore paesaggistico e contestuale permeabilizzazione dei suoli	92
TITOLO IV – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	96
Art. 54. Disciplina di carattere generale	96
Art. 55. Definizione e classificazione delle strade	96
Art. 56. Fasce di rispetto stradali	97
Art. 57. Pertinenze delle strade	99
Art. 58. Accessi alle strade	99
Art. 59. Area di salvaguardia stradale	99
Art. 60. Competenza per le autorizzazioni e le concessioni	100
Art. 61. Chioschi	100
Art. 62. Infrastrutture di trasporto in sede propria	101
TITOLO V – NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE, DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO	102
CAPO I - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO	102
Art. 63. Principi di tutela dell'ambiente	102
Art. 64. Zona di rispetto dei corsi d'acqua	103
Art. 65. Fascia di rispetto dagli impianti di depurazione	103
Art. 66. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici	103
Art. 67. Aree di rispetto cimiteriale	104
Art. 68. Fascia di rispetto dagli osservatori astronomici, astrofisici	104
Art. 69. Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea	104
CAPO II –TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO	106
Art. 70. Tutela del patrimonio culturale	106
Art. 71. Aree a rischio di rinvenimenti archeologici	106
Art. 72. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio	106
Art. 73. Funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici	107
CAPO III - DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA, GESTIONE E PIANIFICAZIONE DEI PAESAGGI	108
Art. 74. Ambito di applicazione	108
Art. 75. Esame paesistico	108
Art. 76. Norme per le aree ricomprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco Agricolo Nord Est"	109
Art. 77. Boschi	112
Art. 78. Rete verde di ricomposizione paesaggistica	112
Art. 79. Rete Ecologica Comunale	112
79.1. Nodi della rete	113
79.2. Corridoi di connessione ecologica	114
79.3. Varchi di relazione	114
79.4. Zone di riqualificazione ecologica	114
79.5. Aree agricole e aree verdi periurbane di supporto alla rete ecologica	115
79.6. Ambiti insediativi esistenti già compromessi sotto il profilo della connettività ambientale ..	115
79.7. Aree intercluse di pertinenza del sistema della mobilità ed elementi di interruzione della continuità della rete	116
Art. 80. Ambiti di interesse provinciale	116
Art. 81. Alberi di pregio con valenza paesaggistica	116
Art. 82. Filari e siepi	116
Art. 83. Idrografia artificiale	117
Art. 84. Strade rurali d'interesse pubblico	117
Art. 85. Tracciati paesaggistici e percorsi di interesse paesistico	118
Art. 86. Elementi geomorfologici	118
CAPO IV – CRITERI ED AZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE	120



Art. 87. Principi ed ambito di applicazione	120
Art. 88. Interventi di rigenerazione ecologica e ambientale	120
Art. 89. Interventi di gestione sostenibile delle aree produttive.....	122
Art. 90. Uso sostenibile della risorsa idrica	123
Art. 91. Disciplina generale degli scarichi	124
Art. 92. Criteri tecnici per il recupero delle aree degradate.....	124
Art. 93. Piantumazione dei parcheggi	125
Art. 94. Fasce di ambientazione e di mitigazione urbana	125
Art. 95. Schermi di insonorizzazione e barriere per ridurre la diffusione di polveri ed aerosol	126
Art. 96. Coperture con inverdimento pensile estensivo	126
Art. 97. Compatibilità degli insediamenti produttivi e delle aziende agro-zootecniche	126
TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE	128
Art. 98. Piani attuativi vigenti	128
Art. 99. Titoli edilizi in corso di efficacia	128
Art. 100. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del documento di piano e del piano dei servizi.....	128
Art. 101. Accertamento delle superfici	128
Art. 102. Asservimento dell'area di pertinenza.....	129
Art. 103. Deroghe	129
Art. 104. Difformità rispetto al Piano delle Regole	129
Art. 105. Circolari.....	129
Art. 106. Abrogazione di norme.....	130



TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio

1. Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, rappresenta l'esito del processo di attività conoscitive, valutative e di programmazione, volte a perseguire la tutela e la valorizzazione del territorio, la pianificazione urbanistica degli interventi, la disciplina degli usi e delle trasformazioni dello stesso nella prospettiva dello sviluppo sostenibile, in coerenza con la pianificazione territoriale regionale e provinciale, con la strumentazione regionale e provinciale di settore e con gli strumenti di pianificazione e gestione del sistema delle aree regionali protette.

2. Il PGT persegue finalità di tutela, gestione e valorizzazione del paesaggio, di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, di miglioramento qualitativo del sistema insediativo e infrastrutturale, declinando i principi dello sviluppo sostenibile in appropriate strategie locali di pianificazione del territorio, orientate a ridurre il consumo di suolo, combattere il cambiamento climatico, favorire la rigenerazione urbana e territoriale, rendere gli insediamenti inclusivi, sicuri e resilienti, in un'ottica di economia circolare.

3. Il PGT definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano (di seguito denominato DP);
- b) il piano dei servizi (di seguito denominato PS);
- c) il piano delle regole (di seguito denominato PR).

4. Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (di seguito denominati PA).

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

1. Il PR, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale, individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante, individua e quantifica, a mezzo della Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il PR individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

3. Nei modi e nei termini previsti dall'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il PR disciplina i parametri da rispettare negli interventi edilizi da attuarsi nel tessuto urbano consolidato, detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia delle aree destinate all'agricoltura, dispone ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, detta la disciplina per gli edifici esistenti nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

4. Il PR, in ragione del quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel DP, al fine di promuovere il miglioramento della qualità paesaggistica e una coerente pianificazione dei fattori territoriali dello sviluppo sostenibile, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina, declina gli obiettivi ambientali e di qualità urbana, detta le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione urbanistica e architettonica,



definisce i parametri di tipo quantitativo, morfologico, tipologico e funzionale da rispettare negli interventi urbanistici ed edilizi.

5. Le indicazioni contenute nel PR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6. Le presenti norme di governo del territorio, di seguito denominate NGT, sono parte costitutiva del PR e integrano le disposizioni contenute negli elaborati grafici, assumendone il medesimo valore normativo.

7. Il PR specifica le disposizioni per i diversi sistemi, ambiti ed elementi di cui al comma 1, articolando indirizzi e prescrizioni.

8. Gli indirizzi indicano gli obiettivi qualitativi per l'attività di governo del territorio da osservare nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

9. Le prescrizioni dispongono la disciplina relativa agli usi e alle trasformazioni ammissibili nei diversi ambiti del territorio comunale e la relativa regolamentazione.

Art. 3. Norma di correlazione tra gli atti del piano di governo del territorio

1. Il PR è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal DP ed in accordo con la disciplina dei servizi definita dal PS.

2. Nel PR e segnatamente nelle presenti NGT, sono contenute definizioni necessarie alla comprensione e attuazione degli altri atti del PGT.

3. Gli elaborati di PR riportano, a fini meramente illustrativi, l'individuazione delle aree di trasformazione e le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la cui disciplina è dettata rispettivamente dal DP e dal PS.

4. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, le attività di trasformazione territoriale sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT redatto in conformità alle metodologie contenute nei criteri attuativi di cui all'articolo 57 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

5. In particolare lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica contiene:

- a) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino -Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI) e Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)- ;
- b) la Carta di fattibilità delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica e geotecnica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e delle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.

6. Al fine di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, il PGT persegue i principi di invarianza idraulica, invarianza idrologica, drenaggio urbano sostenibile e recepisce i contenuti del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7. Al fine del conseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica, nelle more dell'approvazione dello studio comunale di gestione del rischio idraulico, è fatto espresso richiamo e rinvio al documento semplificato del rischio idraulico comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 17 luglio 2019.

7. Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dalle disposizioni nazionali e regionali vigenti, dagli studi inerenti il reticolo idrico principale, il reticolo dei canali di bonifica e/o irrigazione gestiti dai Consorzi di Bonifica e il reticolo idrico minore, secondo le rispettive competenze.



8. Al fine della prevenzione e del controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e a limitarne le conseguenze per la salute umana e per l'ambiente, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 26 giugno 2015, n. 105 è fatto esplicito rinvio all'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" (di seguito denominato ERIR), relativo al controllo dell'urbanizzazione nelle aree in cui sono presenti stabilimenti nei quali sono presenti sostanze pericolose all'interno di uno o più impianti, comprese le infrastrutture o le attività comuni o connesse.

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

Art. 4. Norma di raccordo con gli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale

1. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle disposizioni dettate dagli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, secondo la rispettiva competenza. In particolare:

- a) il piano territoriale regionale, di seguito denominato PTR, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 951 del 19 gennaio 2010 e successivi aggiornamenti –comprensivo dell'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della legge regionale 8 novembre 2014 , n. 31 per la riduzione del consumo di suolo, approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018- costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province; ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della vigente legislazione. Le previsioni del PTR hanno efficacia prescrittiva e prevalente nei casi e nei termini di cui all'articolo 20 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- b) il piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Monza e della Brianza, di seguito denominato PTCP, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 16 del 10 luglio 2013, è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale per i contenuti e nei termini di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Le previsioni del PTCP hanno efficacia prescrittiva e prevalente nei casi e nei termini di cui all'articolo 18 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

2. Al fine di assicurare la coerenza delle azioni di governo, l'integrazione delle politiche settoriali, il coordinamento degli interventi, l'Amministrazione comunale provvede, nei modi e nei termini definiti dalla legislazione vigente e dagli atti di programmazione settoriale, a sottoporre ad accertamento di coerenza e compatibilità i piani e i programmi comunali vigenti con gli atti della pianificazione territoriale e, laddove necessario, alla loro armonizzazione con il PGT.

3. Al fine di garantire il pieno raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti dal PGT, l'Amministrazione comunale può promuovere studi e ricerche, programmi di intervento e piani settoriali per approfondimenti conoscitivi e per la definizione di politiche strategiche connesse al sistema paesaggistico e territoriale e agli assetti infrastrutturali e urbani (piano urbano del traffico, programmi di miglioramento agricolo-ambientale, piani attuativi per la valorizzazione dei centri storici ecc...) e



prevedere forme di incentivazione per promuovere modelli di produzione e consumo sostenibili.



TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Art. 5. Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Il PR in conformità alle leggi vigenti, si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
2. Nel rispetto delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti dalla legge agli Enti Locali, i piani attuativi e gli interventi diretti previsti dal PGT sono assoggettati al rispetto degli studi e dei piani di settore allegati al PGT, alle disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, alle disposizioni sanitarie vigenti, nonché alle disposizioni dei Piani e dei Regolamenti comunali aventi incidenza in materia di urbanistica, edilizia, paesaggio, ambiente e comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.
3. La declinazione e il regime giuridico degli interventi edilizi sono definiti dalla vigente legislazione statale.
4. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto esecutivo, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, equivale al permesso di costruire.

Art. 6. Piani attuativi comunali

1. Ai PA è demandata l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel DP e costituiscono una modalità di attuazione per significativi interventi conservativi, integrativi o sostitutivi previsti dal PR nel tessuto urbano consolidato.
2. L'Amministrazione comunale può comunque promuovere la formazione di PA per favorire operazioni di riqualificazione e di trasformazione di ambiti del territorio per i quali si configurano esigenze di raccordo con l'impianto urbano esistente, di integrazione dei servizi, di recupero di condizioni di compromissione e degrado, di rigenerazione urbana, di tutela e valorizzazione dei beni e dei luoghi di interesse paesaggistico.
3. I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei piani attuativi possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.
4. Le convenzioni dei PA, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.
5. Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, nei piani attuativi relativi agli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni degli stessi, vengono fissati in via definitiva in coerenza con le indicazioni contenute nel PGT.
6. Negli elaborati del PR e nelle presenti NGT, sono individuate le unità minime di intervento sulle quali i PA devono essere attuati in modo unitario e contestuale.
7. Nei modi e nei termini previsti dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in



base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.

8. Le previsioni contenute nei PA e loro varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 7. Interventi edilizi diretti

1. Nelle aree nelle quali non siano previsti piani attuativi comunali come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'attuazione del PR avviene mediante intervento diretto, nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione statale e regionale vigente.

2. Nei casi espressamente previsti dal PR e disciplinati dall'articolo 8 delle presenti NGT, gli interventi edilizi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.

Art. 8. Permesso di costruire convenzionato (PCC)

1. Il permesso di costruire convenzionato (di seguito denominato PCC) è lo strumento previsto dal PGT per l'attuazione dei disposti di cui all'articolo 28-bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 al fine di assicurare la partecipazione degli interventi edilizi all'urbanizzazione del territorio e di assicurare le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali.

2. Il PR, in particolare, si attua mediante PCC qualora ricorrano le seguenti fattispecie:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione e gli interventi di nuova edificazione, non assoggettati a preventiva attuazione mediante piano attuativo, si attuano mediante PCC qualora sussistano le condizioni specificate nelle norme di governo che disciplinano le singole unità territoriali.

In particolare, i limiti delle superfici dei lotti edificabili indicati nelle norme delle singole unità territoriali, si intendono riferiti a lotti liberi da edificazione o resi liberi da intervento di demolizione e costituenti la superficie asservita all'intervento necessaria in relazione alla Slp oggetto del progetto di intervento. La verifica deve essere estesa all'intero periodo di validità del relativo titolo abilitativo edilizio.

In tali fattispecie, il PCC comporta la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di spazi di sosta e di parcheggio, secondo i seguenti parametri:

- per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale nella misura di mq 2 ogni mq 10 della Slp oggetto di intervento;
- per la realizzazione di edifici a destinazione produttiva nella misura di mq 1 ogni mq 10 della Slp oggetto di intervento.

In tali casi, il PCC comporta la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente in materia di lavori pubblici e a spese dei soggetti attuatori, delle opere necessarie a garantire l'accessibilità alle aree d'intervento.

La Slp, computata secondo le specifiche di cui alle presenti NGT, si riferisce a quella complessiva risultante dal progetto di intervento; la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli comprensiva degli spazi di manovra in piano.

Nei casi specificatamente individuati dal PGT in ragione delle esigenze di urbanizzazione, il PCC può prevedere, in luogo del reperimento dei soli spazi di sosta e di parcheggio, il reperimento della dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura complessiva prevista dal PS. Al fine di assicurare la sostenibilità degli interventi, nei casi espressamente individuati dalle presenti NGT, il PCC può altresì prevedere l'attivazione di misure di perequazione territoriale.



- b) il PCC costituisce, nei casi di mutamenti di destinazione d'uso, lo strumento di attuazione dei principi stabiliti dall'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, per la cessione, da parte degli interessati, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. In tali casi il PCC, comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse generale;
- c) il PCC costituisce, infine, nei casi specificatamente individuati nelle norme di governo delle unità territoriali delle presenti NGT, lo strumento di attuazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, al fine di governare gli aspetti planivolumetrici, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente da rispettare ed i criteri di valorizzazione degli immobili. Nei casi specificatamente individuati nelle norme di governo delle unità territoriali delle presenti NGT, il PCC comporta la cessione, l'asservimento all'uso pubblico ovvero, la possibilità di monetizzazione di spazi di sosta e di parcheggio nelle quantità di cui alla lettera a) del presente comma.
3. Il PCC comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite o gli asservimenti all'uso pubblico delle aree necessarie per l'urbanizzazione nei casi di cui alle lettere a) e b) del secondo comma e per la tutela e valorizzazione dei centri, nuclei ed insediamenti storici nei casi di cui alla lettera c) del secondo comma. La stipula della convenzione o atto unilaterale d'obbligo non sono prescritti nel caso in cui non siano previsti la cessione o l'asservimento di aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse generale, la realizzazione di opere di urbanizzazione, il trasferimento di diritti edificatori.
4. Ove necessario, il PCC comporta la realizzazione, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente in materia di lavori pubblici e a spese dei soggetti attuatori, della relativa viabilità atta a garantire l'accessibilità ai nuovi insediamenti.
5. Le spese principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione o asservite all'uso pubblico e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico dei soggetti attuatori.
6. Il PCC può prevedere il concorso di diversi soggetti attuatori e può prevedere che gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia possano essere realizzati per diversi lotti funzionali a condizione che la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo relativo al primo intervento, preveda il coordinamento progettuale per l'insieme delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intero ambito assoggettato a PCC e l'impegno alla realizzazione delle stesse, prima della presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività attestante l'agibilità degli edifici direttamente serviti.
7. La convenzione, o l'atto unilaterale d'obbligo, relativa alle fattispecie di cui alla lettera a) del secondo comma del presente articolo, deve prevedere l'impegno degli interessati di procedere alla realizzazione degli spazi di sosta e di parcheggio secondo un progetto unitario e coordinato, anche nei casi in cui il PCC preveda il concorso di diversi soggetti e la realizzazione per diversi lotti funzionali; la realizzazione dei parcheggi relativi all'intervento oggetto di PCC, deve comunque garantire una soluzione architettonicamente e funzionalmente compiuta.
8. La localizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere prevista all'interno del lotto di intervento e in modo da assicurare l'accesso diretto dalla viabilità pubblica o di uso pubblico.



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

10. Qualora l'acquisizione delle aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, il PCC può prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Art. 9. Opere di urbanizzazione primaria

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

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

3. Fatto salvo quanto stabilito dalle norme di settore, con l'osservanza delle specifiche tecniche vigenti e delle direttive del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria costituenti sistemi a rete di infrastrutturazione del sottosuolo, è ammessa in tutte le unità territoriali individuate dal PR. Nelle unità territoriali denominate CS - Centri storici e nuclei di antica formazione, R1 - Edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale, R4 - Parchi e giardini storici, la realizzazione deve garantire l'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dei manufatti di interesse storico-architettonico e comunque deve garantire la compatibilità con le esigenze prioritarie di tutela dei caratteri d'interesse culturale. Nelle aree costituenti il sistema delle aree agricole e il sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, la realizzazione è ammessa qualora non sussistano idonee alternative, minimizzando gli impatti sul sistema ecologico e sul sistema del reticolo idrografico e, comunque, adottando gli opportuni accorgimenti tecnici in modo da ridurre gli ostacoli o gli impedimenti permanenti per le normali lavorazioni connesse all'attività agricola.

Art. 10. Opere di urbanizzazione secondaria

1. Ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono opere di urbanizzazione secondaria le opere pubbliche, di interesse pubblico o asservite ad uso pubblico quali asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri, interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche. In particolare, sono qualificate come aree verdi di quartiere e distinte dagli spazi di verde attrezzato costituente urbanizzazione primaria, le aree a verde che in ragione della loro articolazione spaziale e funzionale, realizzino delle dotazioni territoriali.



CAPO II - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 11. Indici e parametri edilizi e urbanistici

1. Al fine di individuare e controllare i requisiti edilizi ed urbanistici delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti dalle presenti NGT i seguenti indici e parametri, di seguito elencati con le relative definizioni.
2. Gli indici e i parametri rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, sono espressi nelle singole unità territoriali e costituiscono riferimento per la verifica di conformità tecnica degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi.

11.1. Superficie territoriale (St)

1. Superficie dell'area oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, comprensiva delle superfici fondiarie destinate all'edificazione e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; è la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

11.2. Superficie fondiaria (Sf)

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

11.3. Indice di edificabilità territoriale (It)

1. È il rapporto tra la superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale, espressa in metri quadrati.

11.4. Indice di edificabilità fondiaria (If)

1. È il rapporto tra superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria espressa in metri quadrati.

11.5. Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. È la somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle delimitazioni perimetrali degli edifici. Sono considerate nel computo le superfici di tutti i piani interrati, seminterrati e fuori terra, con le seguenti specifiche:

11.5.1. androni, vestiboli, anditi, atri di ingresso

Gli androni, vestiboli, anditi e atri di ingresso, comuni a più unità immobiliari, non sono considerati nel computo.

11.5.2. cavedi

I cavedi non sono considerati nel computo.

11.5.3. logge e portici

Le logge e i portici non sono considerati nel computo.

11.5.4. pertinenze

Le pertinenze non diversamente normate dal presente articolo, non sono considerate nel computo qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. abbiano altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a m. 2,80;



- b. comportino complessivamente la realizzazione di una SIp inferiore al 20% della SIp dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza e comunque inferiore a 10 mq.

11.5.5. scale

I vani scala di uso comune di due o più unità immobiliari, compresi gli eventuali impianti di sollevamento per il collegamento verticale, altri impianti tecnici e i pianerottoli di sbarco e distribuzione, non sono considerati nel computo, al lordo delle loro murature perimetrali.

Non sono altresì considerati nel computo le scale di collegamento tra il piano di campagna e l'eventuale unità immobiliare posta non oltre il secondo piano fuori terra.

Le scale interne a singole unità immobiliari sono considerate nel computo in misura pari alla loro proiezione ortogonale sul piano orizzontale del pavimento di partenza. In caso di scale racchiuse in vani scala, sono considerate nel computo, in misura pari alla proiezione ortogonale del vano scala sul piano orizzontale del pavimento di partenza. Sono analogamente considerati nel computo gli eventuali impianti di sollevamento e i pianerottoli di sbarco e di distribuzione

Le scale secondarie, scoperte e prive di delimitazioni perimetrali sporgenti dal piano di campagna, di collegamento tra i vani principali degli edifici e gli spazi accessori quali le cantine e i locali sottotetto aventi le caratteristiche di esclusione dal computo della SIp, non sono considerate nel computo.

Le scale, scoperte e prive di delimitazioni perimetrali, di collegamento tra il piano di campagna e il piano terra degli edifici, non sono considerate nel computo.

Le scale di sicurezza, purché non costituiscano unico accesso alle unità immobiliari, non sono considerate nel computo.

11.5.6. serbatoi industriali e silos

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti è considerata nel computo in misura pari alla loro proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno.

Non sono considerate nel computo le vasche di contenimento realizzate per impedire il riversamento accidentale dei prodotti stoccati.

11.5.7. soppalchi

I soppalchi sono considerati nei computi ad eccezione degli spazi aventi altezza media ponderale inferiore a m. 1,80.

11.5.8. spazi accessori siti negli interrati e nei seminterrati

Gli spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza delle soprastanti unità immobiliari, non sono considerate nel computo qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. ad eccezione delle cantine senza permanenza continuativa di persone e degli impianti tecnici e tecnologici, siano compresi entro la proiezione ortogonale sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio soprastante;
- b. la quota, misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura, non sia superiore a m. 1,40;
- c. l'altezza interpiano netta, determinata quale differenza tra la quota della soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito, sia inferiore a m. 2,60.

11.5.9. spazi accessori siti nel sottotetto

Gli spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari, sono esclusi dal computo qualora soddisfino le seguenti condizioni:



- a. siano compresi entro la proiezione ortogonale sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio sottostante;
- b. l'altezza media ponderale sia inferiore a m. 2,40, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni e senza tenere conto di eventuali controsoffitti;

11.5.10.spazi destinati al ricovero di autoveicoli

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli, compresi i relativi corselli di manovra, non sono considerati nel computo qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. siano interrati;
- b. se seminterrati, la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura, sia inferiore a m. 1,40;

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, non sono considerati nel computo. Analogamente non sono computati gli spazi destinati al ricovero degli autoveicoli realizzati fuori terra in forza di atto edilizio emesso precedentemente all'entrata in vigore del presente PGT, alle condizioni e nei limiti disposti dal relativo titolo edilizio.

11.5.11.sporti aggettanti aperti

Gli sporti aggettati aperti non sono considerati nel computo.

11.5.12. tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura

Fatte salve le specifiche norme per le attività agricole disciplinate dalla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, sono considerate nel computo tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura.

Non sono computate nella Slp le strutture retrattili ancorate agli edifici, realizzate a protezione delle aperture, senza binari ancorati al suolo e purché aventi dimensioni – misurate nella loro massima estensione- inferiori a mq 6.

11.5.13. tettoie

Le tettoie di pertinenza degli edifici, non sono considerate nel computo fino alla concorrenza percentuale massima del 5% della Slp massima ammissibile nel relativo lotto edificabile e comunque fino ad una dimensione complessiva massima di mq 100. Nel caso di percentuali e dimensioni maggiori, è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

11.5.14. volumi tecnici e tecnologici

I volumi tecnici, non sono considerati nel computo fino alla concorrenza percentuale massima del 5% della Slp massima ammissibile nel relativo lotto edificabile e comunque fino ad una dimensione complessiva massima di mq 100.

Nel caso di percentuali e dimensioni maggiori, è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

I volumi tecnologici non sono considerati nel computo fino alla percentuale massima del 40% della Slp della Slp massima ammissibile nel relativo lotto edificabile.

Nel caso di percentuali e dimensioni maggiori, è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

11.5.15. passerelle e camminamenti civili e industriali

Le passerelle, scoperte e prive di delimitazioni perimetrali, destinate esclusivamente a camminamenti pedonali o per il sostegno di canalizzazioni degli impianti tecnologici, aventi larghezza minore di m. 2,40 non sono considerate nel computo.

11.6. Rapporto di copertura territoriale (Rct)

1. È il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie coperta e superficie territoriale.



11.7. Rapporto di copertura fondiaria (Rcf)

1. È il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

11.8. Superficie coperta (Sc)

1. È la superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno, delle porzioni edificate seminterrate e fuori terra comprese entro il profilo esterno delle delimitazioni perimetrali esterne, computata con le seguenti specifiche:

11.8.1. androni, vestiboli, anditi, atri di ingresso

Gli androni, i vestiboli, gli anditi e gli atri di ingresso, comuni a più unità immobiliari, non sono considerati nel computo.

11.8.2. cavedi

I cavedi non sono considerati nel computo.

11.8.3. logge e portici

Le logge e i portici assoggettati ad uso pubblico non sono considerati nel computo.

11.8.4. pertinenze

Le pertinenze non diversamente normate dal presente articolo, non sono considerate nel computo qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. abbiano altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a m. 2,80;
- b. comportino complessivamente la realizzazione di una Sc inferiore al 20% della Sc dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza e comunque inferiore a 10 mq.

11.8.5. scale

Le scale, anche se scoperte e prive di delimitazioni perimetrali, sono considerate nel computo della Sc, in misura pari alla loro proiezione ortogonale sul piano orizzontale; in caso di scale racchiuse in vani scala, sono considerate nel computo in misura pari alla proiezione ortogonale del vano scala.

Sono analogamente considerati nel computo gli eventuali impianti di sollevamento, gli impianti tecnici e i pianerottoli di sbarco e di distribuzione.

Le scale, scoperte e prive di delimitazioni perimetrali, di collegamento tra il piano di campagna e il piano terra degli edifici, non sono considerate nel computo.

Le scale di sicurezza, purchè non costituiscano unico accesso alle unità immobiliari, non sono considerate nel computo.

11.8.6. serbatoi industriali e silos

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti è considerata nel computo in misura pari alla loro proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno.

Non sono considerate nel computo le vasche di contenimento realizzate per impedire il riversamento accidentale dei prodotti stoccati.

11.8.7. spazi destinati al ricovero di autoveicoli

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli, compresi i relativi corselli di manovra, non sono considerati nel computo qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. siano interrati;
- b. se seminterrati, la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura, sia inferiore a m. 1,40;

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, non sono considerati nel computo.



11.8.8. sporti aggettanti aperti

Gli sporti aggettanti aperti aventi profondità minore di m 1,80, non sono considerati nel computo.

11.8.9. tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura

Fatte salve le specifiche norme per le attività agricole disciplinate dalla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, sono considerate nel computo tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura.

Non sono computate nella Sc, le strutture retrattili ancorate agli edifici, realizzate a protezione delle aperture, senza binari ancorati al suolo e purché aventi dimensioni –misurate nella loro massima estensione- inferiori a mq 6.

11.8.10. tettoie

Le tettoie di pertinenza e al servizio degli edifici non sono considerate nel computo, fino alla concorrenza percentuale massima del 5% della Sc massima ammissibile nel relativo lotto edificabile e comunque fino ad una dimensione complessiva massima di mq 100.

Nel caso di percentuali e dimensioni maggiori, è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

11.8.11. volumi tecnici

I volumi tecnici, non sono considerati nel computo fino alla concorrenza percentuale massima del 5% della Sc massima ammissibile nel relativo lotto edificabile e comunque fino ad una dimensione complessiva massima di mq 100.

Nel caso di percentuali e dimensioni maggiori, è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

11.8.12. passerelle e camminamenti civili e industriali

Le passerelle, scoperte e prive di delimitazioni perimetrali, destinate esclusivamente a camminamenti pedonali o per il sostegno di canalizzazioni degli impianti tecnologici, aventi larghezza minore di m. 2,40 non sono considerate nel computo.

11.9. Superficie permeabile (Sp)

1. È la superficie del lotto in grado di assorbire e di lasciarsi attraversare direttamente dall'acqua, non occupata dalla proiezione sul piano orizzontale della sagoma degli edifici e di tutte le altre opere edilizie realizzate fuori terra o interrate. Tale superficie non deve essere interessata da alcun tipo di pavimentazione o sistemazione impermeabile del terreno.

11.10. Indice di permeabilità (Ip)

1. È il rapporto, espresso in percentuale, minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti NGT.

11.11. Altezza massima degli edifici (h max)

1. È l'altezza, espressa in metri lineari, di riferimento per gli edifici e i manufatti edilizi e costituisce il limite massimo sul piano verticale oltre il quale non possono elevarsi.

2. È la massima distanza, misurata lungo il prospetto esterno degli edifici, tra il piano di campagna ed il piano di copertura, dove:

- massima distanza:
misura massima del segmento verticale congiungente i due piani;
- prospetto esterno:



superficie del poligono esterno di delimitazione in elevazione di un edificio, definito in proiezione ortogonale sul piano verticale;

- piano di campagna:
piano stradale antistante il prospetto di riferimento, misurato al lordo del marciapiede. In caso di assenza di marciapiede si considera la quota strada aumentata di cm 15. In caso di differenza di quota tra la strada ed il terreno naturale della superficie di pertinenza dell'edificio, superiore a m 1,00, si considera quale piano di campagna la quota media naturale del terreno;
- piano di copertura negli edifici con copertura piana o pseudo-piana:
piano orizzontale passante per l'intradosso del solaio che determina la chiusura superiore dell'edificio, intesa come la superficie di separazione tra gli spazi interni dell'edificio e lo spazio esterno soprastante esposto agli agenti atmosferici. Nel caso di solai a quote diverse, si considera quello avente la quota più elevata;
- piano di copertura negli edifici con copertura a falda:
piano orizzontale passante per la linea d'intersezione tra l'intradosso della falda di copertura ed il prospetto. Nel caso di falda con linea d'imposta a quote diverse, si considera la quota d'imposta più elevata. Nel caso in cui il piano sottotetto risulti interessato da orizzontamenti, si considera quale piano di copertura il piano orizzontale passante per l'intradosso di tale orizzontamento ;
- piano di copertura negli edifici con copertura a volta:
piano orizzontale passante per la linea d'imposta dell'arco di volta, determinata dall'intersezione della retta orizzontale passante per la superficie superiore dei sostegni degli archi di volta ed il prospetto.
Nel caso di volte con linee d'imposta a quote diverse si considera la quota d'imposta della volta più elevata. Nel caso in cui il piano sottotetto risulti interessato da orizzontamenti, si considera quale piano di copertura il piano orizzontale passante per l'intradosso di tale orizzontamento.

3. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici e tecnologici a servizio degli edifici, i vani scala e gli impianti di sollevamento, purché non costituiscano spazi altrimenti utilizzabili e le pertinenze che complessivamente abbiano una Sc inferiore al 10% della Sc dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza e comunque inferiore a 10 mq.

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

11.12. Disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici

1. Al fine di attuare l'efficienza energetica degli edifici, nei modi e nei termini previsti dall'articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, sono previste misure di incentivazione per i computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura e deroghe alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici.

2. Ai fini di attuare il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 4 della legge regionale 28 novembre 2014 , n. 31 sono previste misure di incentivazione per il calcolo della superficie lorda di pavimento, della superficie coperta e per la verifica del rispetto delle distanze minime e delle altezze massime a condizione di raggiungere determinate riduzioni del fabbisogno di energia primaria previsto dalle disposizioni regionali in materia.



3. Ai soli fini di cui all'articolo 4 della legge regionale 21 dicembre 2004, n. 39, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre, rientrano nella casistica dei "volumi tecnici", non computabili ai fini volumetrici, se sono rispettati i criteri definiti dal decreto dirigente unità organizzativa della Regione Lombardia 18 dicembre 2019 - n. 18546.

Art. 12. Definizioni

1. Le definizioni espresse dal presente articolo hanno carattere esplicativo e definitorio degli indici e parametri edilizi e urbanistici e, in generale, dei termini utilizzati nel PGT. Costituiscono un glossario finalizzato a conferire certezza normativa e univocità interpretativa alle prescrizioni che declinano le fattispecie urbanisticamente rilevanti. In caso di termini precisati in altri Regolamenti comunali, il PGT si riferisce a tali definizioni.

12.1. Altezza media ponderale

Rapporto tra il volume reale interno di uno spazio e la superficie di pavimento relativa.

12.2. Androne, vestibolo, andito, atrio di ingresso

Ambiente di disimpegno ed ingresso, situato al piano terra degli immobili, costituente parte comune dell'edificio, conduce al cortile o è collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento e consente l'accesso alle unità immobiliari e alle altre parti dell'edificio.

12.3. Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

12.4. Cavedio

Spazio circoscritto da muri perimetrali, situato all'interno di un edificio, destinato a dare aria e luce ai locali secondari ovvero destinato al passaggio degli impianti tecnologici.

12.5. Delimitazioni perimetrali esterne

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

12.6. Edificio

Struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento della struttura stessa ad un unico lotto o costituente un organismo architettonicamente e funzionalmente inscindibile.

12.7. Linea di colmo

È la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde con pendenza divergente.

12.8. Linea di gronda

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



12.9. Loggia

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

12.10. Lotto

Porzione continua di terreno, anche appartenente a più soggetti (siano persone fisiche o giuridiche), compresa in ambito a caratterizzazione omogenea; coincide con la superficie reale del terreno misurata in proiezione orizzontale.

Per lotto edificabile si intende la superficie del terreno asservita all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia e che costituisce il riferimento spaziale per il computo dei parametri di edificabilità.

12.11. Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

12.12. Pertinenze

Sono individuate quali pertinenze, le opere e i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici quali i manufatti di ingresso integrati nelle recinzioni, i ripostigli, i vani per ricovero attrezzi, i manufatti per il gioco, le legnaie, i gazebo, gli spazi per il ricovero degli autoveicoli, le tettoie, i manufatti per il ricovero degli animali e le serre non destinati all'attività agricola professionale.

12.13. Piano di un edificio

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può essere orizzontale, inclinato o curvo.

12.14. Piano fuori terra

Si definisce piano fuori terra, il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto a una quota uguale o superiore a quella del piano di campagna.

12.15. Piano interrato

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

12.16. Piano seminterrato

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

12.17. Piano sottotetto

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

12.18. Piano terra

È il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente a una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso.



12.19. Portico

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

12.20. Sagoma dell'edificio

Figura solida delimitata dalle varie superfici - verticali, orizzontali, inclinate e curve - che contengono tutte le fronti dell'edificio stesso e i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza), ovvero la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti aventi sporgenza maggiore di metri 1,80.

12.21. Soppalco

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

12.22. Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati a sala da gioco, sala di lettura, sala hobby, lavanderia, stenditoi, stireria, cantine e cantinole, locali di sgombero, spazi per la raccolta dei rifiuti, e similari.

12.23. Spazi residenziali primari e di servizio

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

12.24. Spazi accessori delle unità locali a destinazione primaria, secondaria, terziaria

Sono spazi destinati ad accogliere servizi integrativi allo svolgimento dell'attività principale di produzione e trasformazione di beni e di servizi o dell'attività principale di vendita di prodotti, quali ad esempio spogliatoi e guardaroba, locali per il deposito dei materiali per la pulizia dei locali, archivi.

12.25. Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, gronde e cornicioni. Privi di sostegni esterni, sono impernati su un fulcro al quale sono ancorati, ovvero costituiscono prolungamento dei solai e delle travi.

12.26. Tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura

Sistemi per lo stoccaggio delle merci, per il ricovero dei veicoli o per la protezione delle persone, realizzati con strutture metalliche o di altro materiale, delimitate da copertura ed eventuali pareti perimetrali, anche retrattili.

12.27. Tettoia

Struttura costituita da copertura piana o inclinata, a sbalzo o sostenuta da strutture verticali, aperta almeno su due lati, può essere addossata ad uno o a due lati di edifici.

12.28. Unità immobiliare

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



12.29. Volumi tecnici e tecnologici

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

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

12.30. Volume urbanistico

È il prodotto della SIp per l'altezza virtuale di interpiano considerata pari a m 3,00.

Art. 13. Trasferimento della capacità edificatoria

1. Fatte salve le specifiche fattispecie disciplinate dalle presenti NGT, il trasferimento della capacità edificatoria è ammessa soltanto tra lotti contigui, anche divisi da strade, fossi e canali, ed aventi la medesima qualificazione urbanistica, da intendersi come classificazione di unità territoriale, previa presentazione di un atto registrato e trascritto - a cura del soggetto interessato - nei pubblici registri immobiliari, che formerà presupposto per il rilascio e l'efficacia del titolo edilizio.

2. Fermo restando il requisito della contiguità di cui al comma 1, è altresì ammesso il trasferimento della capacità edificatoria da ambiti di trasformazione individuati dal DP verso unità territoriali ricomprese nel tessuto urbano consolidato aventi medesima destinazione d'uso qualificante e principale. In tale fattispecie, il trasferimento deve riguardare l'intera capacità edificatoria prevista per l'ambito di trasformazione e devono comunque trovare applicazione i criteri di perequazione, compensazione e incentivazione previsti dal DP per l'ambito di trasformazione. Il trasferimento non può comportare l'incremento della capacità edificatoria del lotto accipiente superiore al 20% dell'indice di edificabilità ordinariamente previsto.

3. La concentrazione della capacità edificatoria è subordinata alla dimostrazione di una progettazione qualitativa, rispettosa del contesto urbanistico e paesaggistico circostante, coerente con le regole morfologiche, tipologiche e dimensionali che caratterizzano l'ambito locale di riferimento.

4. Fatte salve le fattispecie di cui al comma 10, oggetto del vincolo di asservimento o del trasferimento, è il diritto edificatorio in termini esclusivamente di superficie lorda di pavimento, con salvezza degli altri indici e parametri prescritti dal PGT.

5. Il trasferimento dei diritti edificatori, inerisce stabilmente e durevolmente alla disciplina legale delle aree interessate.

6. Il trasferimento dei diritti edificatori, non è ammesso nei casi in cui il PGT prescriva, ai fini dell'edificazione, una superficie minima dei lotti e non è ammesso, salvo che per le fattispecie specificatamente individuate dalle presenti NGT, per le unità territoriali denominate CS - Centri storici e nuclei di antica formazione, R1 - Edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale, R4 - Parchi e giardini storici, P7 - Ambiti produttivi



integrati nel tessuto consolidato e per aree ricadenti nel sistema rurale-paesistico-ambientale.

7. Il trasferimento non è altresì ammesso verso lotti accipienti oggetto di tutele culturali, ambientali e paesaggistiche.

8. Il comune cura la tenuta di un apposito registro sul quale sono annotati, a seguito della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, i trasferimenti dei diritti edificatori.

9. L'istituzione, i contenuti, le funzioni e la disciplina di tale registro sono definite con apposito atto comunale.

10. Il PGT prevede specifiche fattispecie di trasferimento della capacità edificatoria in relazione al conseguimento di obiettivi di miglioramento dell'assetto territoriale, paesaggistico ed ecosistemico e promuovere lo sviluppo sostenibile: l'attivazione delle diverse misure non può, in ogni caso, determinare la cumulabilità degli incrementi massimi ammissibili per le aree di atterraggio dei crediti edilizi.



CAPO III - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

Art. 14. Parcheggi privati

1. In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di nuova costruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
2. In ogni intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.
3. Le superfici degli spazi per parcheggi devono essere computate secondo i seguenti criteri:
 - a) -il volume di riferimento è quello urbanistico computato al netto dei volumi tecnici, dei volumi tecnologici e delle passerelle, ancorché eccedenti le misure massime previste dall'articolo 11 delle presenti NGT.
 - b) -la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli, comprensiva degli spazi di manovra in piano e con l'esclusione delle rampe di accesso; l'effettiva superficie per il parcheggio degli autoveicoli deve essere superiore al 60% della superficie che deve essere riservata ai sensi del comma 2;
 - c) -negli interventi di ampliamento dei manufatti edilizi esistenti, ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistente, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.
4. Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà comunque essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare. Per gli edifici a destinazione produttiva di beni e servizi e per gli edifici destinati a servizi e attrezzature di uso pubblico o di interesse generale, dovrà comunque essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni 100 mq di SIp, elevata a 1 posto auto ogni 50 mq di SIp per le attività commerciali non costituenti esercizi di vicinato e per le attività dei servizi di ristorazione.
5. Ai fini della presente disposizione, non sono considerati interventi di nuova costruzione gli interventi di incremento della superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma esistente da realizzare nelle unità territoriali Unità territoriali Unità territoriali CS - Centri storici e nuclei di antica formazione e R 1 - Edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale.
6. Gli spazi per parcheggio devono essere realizzati nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse. Per gli interventi di nuova costruzioni di edifici a destinazione produttiva di beni e per gli edifici destinati a servizi e attrezzature pubbliche di uso pubblico o di interesse generale, nel caso di comprovata impossibilità tecnica o in ragione di specifiche esigenze connesse allo svolgimento dell'attività, gli spazi per parcheggio possono essere realizzati anche in aree limitrofe all'insediamento, nel rispetto della disciplina urbanistica prescritta per la specifica unità territoriale e purché ne sia garantita l'agevole accessibilità e la piena fruibilità. La realizzazione di detti spazi in aree individuate dal DP come ambiti di trasformazione, è ammessa unicamente per gli ambiti qualificati negli elaborati del DP come superficie urbanizzata ai sensi delle disposizioni del vigente PTR: in tale fattispecie, la realizzazione di detti spazi non determina comunque innovazione del regime giuridico delle previsioni del DP.
7. Gli spazi per parcheggi devono essere mantenuti alla loro funzione originale: eventuali interventi che determinano la modifica di tale funzione, sono subordinati alla contestuale destinazione di altri spazi dimensionalmente corrispondenti da realizzare in aree idonee.
8. E' ammessa la realizzazione di spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti purché gli stessi vengano localizzati nel sottosuolo od al piano



terreno degli edifici, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

9. Ad eccezione degli edifici ricadenti nelle unità territoriali qualificate dal PR come centri storici e nuclei di antica formazione (UT CS), edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale (UT R1), per gli edifici esistenti e realizzati in forza di titolo edilizio emesso precedentemente alla data del 7 aprile 1989, al fine del recupero della dotazione minima degli spazi da destinare a parcheggio, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati a box o a posti auto individuali, anche in deroga agli indici di edificabilità prescritti dalle norme delle singole unità territoriali, con l'osservanza dei seguenti parametri:

- Hmax. m. 2,50
- Superficie massima da destinare a parcheggio = 10 % del volume esistente.

Art. 15. Parcheggi privati per impianti all'aperto

1. Nei casi di strutture o impianti fissi per attività all'aperto, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi secondo le seguenti dotazioni minime:

- a) per le attività produttive inerenti deposito ed esposizione di merci e materiali a cielo aperto e impianti produttivi all'aperto, in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni 100 metri quadrati della superficie fondiaria interessata;
- b) per le attività sportive, ricreative e di divertimento, in misura non inferiore ad un posto auto ogni 4 unità di capienza delle strutture e degli impianti; la capienza è calcolata ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, come somma del numero massimo di addetti, praticanti e spettatori.

Art. 16. Utilizzo del patrimonio comunale

1. Il Comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere in diritto di superficie aree del proprio patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali.

2. La localizzazione di tali aree è individuata dal Comune mediante apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:

- a) i requisiti dei soggetti aventi diritto;
- b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie sulle aree;
- c) l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate;
- d) la documentazione tecnico-progettuale necessaria;
- e) le garanzie economico-finanziarie da prestare.

3. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alle disposizioni di cui all'articolo 68 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.



CAPO IV – ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE

Art. 17. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Nei modi e nei termini previsti dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, nelle unità territoriali CS, UR1, UR2, UR3, UP7 sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- a) l'intervento di recupero ai fini abitativi non è ammesso negli edifici oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) l'intervento di recupero non deve comportare aumento della superficie coperta dell'edificio;
- c) il sottotetto recuperato non è frazionabile con ulteriori orizzontamenti e solai intermedi;
- d) ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda, abbaini a falda unica con colmo parallelo alla linea di colmo della copertura, abbaini a doppia falda ortogonali alla linea di colmo della copertura; non è ammessa la realizzazione di altane;
- e) sia nel caso di abbaino con colmo ortogonale alle falde principali, sia nel caso di abbaino con falda parallela alle falde principali stesse, tutte le finestrate in verticale e gli spiccati di parete che le accompagnano dovranno essere arretrate di almeno m. 1,50 dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante;
- f) le aperture, in ogni caso, dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante almeno verso la pubblica via;
- g) ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di terrazzi purché non aggettanti dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante;
- h) nelle unità territoriali CS e UR1, l'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti non deve comportare, di norma, alterazioni della configurazione geometrica principale della copertura preesistente, non deve modificare l'altezza di imposta della falda, l'altezza di colmo e la pendenza delle falde. Sono ammessi interventi modificativi della configurazione geometrica della copertura esistente unicamente qualora finalizzati a conseguire un allineamento delle linee di displuvio e di gronda con gli edifici attigui e comunque nel rispetto della coerenza al tipo e alla geometria strutturale prevalente nell'unità urbana, in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, ai materiali di copertura. Non è ammessa la realizzazione di abbaini, capuccine, altane e simili. Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di lucernari in pendenza di falda e terrazzi in falda purché non aggettanti dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante e a condizione che gli spiccati di parete che li accompagnano, siano arretrati di almeno m. 1,50 dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante. In tale arretramento, il manto di copertura dovrà essere ripristinato secondo la linea di pendenza della falda principale della copertura;
- i) nelle unità territoriali UP7 l'intervento di recupero ai fini abitativi è ammesso unicamente per le unità immobiliari non costituenti pertinenze di unità locali destinate alla produzione di beni e servizi, funzionalmente distinte e autonome da strutture e impianti operativi o amministrativo-gestionali di imprese esercenti attività economiche.
- j) l'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari è, in ogni caso, subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.



Art. 18. Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti e recupero dei piani terra esistenti

1. Nei modi e nei termini previsti dalla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 e secondo le finalità e i presupposti della richiamata legge regionali, sono ammessi interventi di recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale.
2. Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire i presupposti, rispettare le condizioni, la disciplina edilizia e i requisiti tecnici degli interventi previste dalla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge regionale 10 marzo 2017, n. 7, il comune di Agrate Brianza, con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 28.06.2017, ha disposto l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della legge regionale 10 marzo 2017, n. 7.
4. Nei modi e nei termini previsti dalla legge regionale 26 novembre 2019, n. 18, sono ammessi interventi di recupero dei piani terra esistenti.



CAPO V - DISCIPLINA DELLE DISTANZE

Art. 19. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc)

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità complessive inferiori a metri 1,80) e la linea di confine.
2. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto o con diversa sagoma, la distanza minima non può essere inferiore a metri 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura.
3. Distanze minori, in ogni caso non inferiori a metri 3,00, sono consentite in caso di:
 - seminterrati aventi quota dell'estradosso della soletta di copertura inferiore a metri 1,40;
 - edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
 - accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.
4. È ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di:
 - edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
 - costruzioni in unione o in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, ai sensi degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile; tale disposizione si giustifica solo in presenza di costruzione di manufatti dotati di un muro idoneo all'appoggio e unicamente in caso di realizzazione di un edificio architettonicamente integrato.
 - volumi tecnici, volumi tecnologici e pertinenze aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 2,80.
 - accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.
5. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrate; non sono altresì considerati:
 - i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 2,80;
 - le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc...) pubblici e di interesse pubblico, aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 2,80.

Art. 20. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con l'esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità complessive inferiori a metri 1,80) e la linea di confine.
2. Per le distanze minime dal confine stradale, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 56 delle presenti NGT.
3. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto o con diversa sagoma, la



distanza minima dal confine con altri spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, non può essere inferiore a metri 5,00.

4. Distanze minori sono consentite in caso di edifici facenti parte di piani attuativi, quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso. Sono altresì consentite distanze minori, in ogni caso non inferiori a metri 3,00, in caso di seminterrati aventi quota dell'estradosso della soletta di copertura inferiore a metri 1,40.

5. È ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di:

- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
- costruzioni in unione o in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, ai sensi degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile; tale disposizione si giustifica solo in presenza di costruzione di manufatti dotati di un muro idoneo all'appoggio e unicamente in caso di realizzazione di un edificio architettonicamente integrato;
- volumi tecnici, volumi tecnologici e pertinenze aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 2,80 e aventi superficie lorda inferiore a mq 10;

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

- i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 2,80;
- le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc ...) pubblici e di interesse pubblico, che abbiano altezza inferiore a metri 2,80.

Art. 21. Distanze tra costruzioni (De)

1. Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne dei manufatti edilizi (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità complessive inferiori a metri 1,80) antistanti.

2. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto o con diversa sagoma, la distanza minima tra fabbricati, se non sono uniti o aderenti, non deve essere inferiore a metri 10,00. La costruzione in unione o aderenza si giustifica solo in presenza di costruzione di manufatti dotati di un muro idoneo all'appoggio e unicamente in caso di realizzazione di un edificio architettonicamente integrato.

3. Nelle unità territoriali CS - Centri storici e nuclei di antica formazione, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

4. Sono ammesse distanze minori per gruppi di fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario; in tale caso, comunque, la distanza deve essere tale che la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti, non interessi superfici finestrate.

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

- i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 2,80;



- le costruzioni seminterrate aventi quota dell'estradosso della soletta di copertura inferiore a m. 1,40;
- volumi tecnici, volumi tecnologici e pertinenze aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 2,80 e aventi superficie lorda inferiore a mq 10;
- le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc...) pubblici e di interesse pubblico, che abbiano altezza inferiore a m. 2,80.

6. All'interno del medesimo lotto edificabile, non sono considerati ai fini del computo della distanza tra costruzioni, i volumi tecnici e le pertinenze aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 2,80. Analogamente non sono considerate le scale di sicurezza scoperte e prive di delimitazioni perimetrali.

7. Fatti salvi i requisiti in materia di illuminazione, ventilazione e aereazione previsti dal Regolamento locale d'igiene, all'interno del medesimo lotto edificabile non sono considerati ai fini del computo della distanza tra costruzioni i volumi tecnologici, le passerelle aeree, i serbatoi e i silos.



CAPO VI - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 22. Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che conferisca un carattere polifunzionale all'insediamento, integri o renda possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto degli articoli 51 e 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, salvo quelle escluse dalle singole disposizioni per le specifiche unità territoriali. Le destinazioni di pertinenza o custodia sono disciplinate dal successivo comma 4 del presente articolo.

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

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

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

- è ammessa una sola unità residenziale al servizio di ogni singolo complesso immobiliare produttivo, come rilevabile dall'atto abilitativo edilizio di costruzione, indipendentemente dalle diverse unità aziendali e unità locali insediate;
- l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di pertinenza del complesso immobiliare produttivo; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dal complesso immobiliare produttivo;
- l'unità residenziale deve avere SIp inferiore a mq. 150 e comunque inferiore al 10% della SIp complessivamente ammissibile per la superficie asservita all'intervento del complesso immobiliare produttivo;
- le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità territoriale.

Art. 23. Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Il PR definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse unità territoriali, individuandole con le seguenti classi e categorie.

2. La classificazione delle attività economiche, è riferita alla terminologia adottata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) nell'ambito della "Nuova Classificazione delle attività economiche ATECO 2007".

3. In particolare con le lettere dalla "A" alla "S" sono indicate le sezioni in cui sono classificate le attività economiche produttive nel sistema ATECO; le ulteriori articolazioni espresse con codice alfanumerico corrispondono a categorie, classi e sottoclassi, rilevanti al fine della disciplina urbanistica delle destinazioni d'uso.

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



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

6. Le attività ricettive alberghiere sono ulteriormente classificate con riferimento alle diverse definizioni stabilite dalla normativa vigente in materia.

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- A 1 COLTIVAZIONI AGRICOLE, ATTIVITÀ DI SUPPORTO ALL'AGRICOLTURA E ATTIVITÀ
- A 2 ALLEVAMENTO DI ANIMALI E ATTIVITÀ MISTA, CACCIA, CATTURA DI ANIMALI E SERVIZI
- A 3 SILVICOLTURA
- A 4 PESCA E ACQUA CULTURA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- C 1 INDUSTRIE ALIMENTARI (AD ESCLUSIONE DELLE ATTIVITÀ DEI MATTATOI)
- C 2 ATTIVITÀ DEI MATTATOI
- C 3 INDUSTRIA DELLE BEVANDE
- C 4 INDUSTRIA DEL TABACCO
- C 5 INDUSTRIE TESSILI
- C 6 CONFEZIONE DI ARTICOLI DI ABBIGLIAMENTO; CONFEZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E PELLICCIA
- C 7 FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E SIMILI
- C 8 INDUSTRIA DEL LEGNO E DEI PRODOTTI IN LEGNO E SUGHERO (ESCLUSI I MOBILI); FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PAGLIA E MATERIALI DA INTRECCIO
- C 9 FABBRICAZIONE DI CARTA E DI PRODOTTI DI CARTA
- C 10 STAMPA E RIPRODUZIONE DI SUPPORTI REGISTRATI
- C 11 FABBRICAZIONE DI COKE E PRODOTTI DERIVANTI DALLA RAFFINAZIONE DEL PETROLIO
- C 12 FABBRICAZIONE DI PRODOTTI CHIMICI (ad esclusione di fabbricazione di uranio e torio arricchito, fabbricazione di esplosivi)
- C 13 FABBRICAZIONE DI PRODOTTI FARMACEUTICI DI BASE E DI PREPARATI FARMACEUTICI
- C 14 FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN GOMMA E MATERIE PLASTICHE
- C 15 FABBRICAZIONE DI ALTRI PRODOTTI DELLA LAVORAZIONE DI MINERALI NON METALLIFERI
- C 16 METALLURGIA
- C 17 FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN METALLO (ESCLUSI MACCHINARI E ATTREZZATURE E AD ESCLUSIONE DI FABBRICAZIONE DI ARMI E MUNIZIONI)
- C 18 FABBRICAZIONE DI COMPUTER E PRODOTTI DI ELETTRONICA E OTTICA; APPARECCHI ELETTRONICI, APPARECCHI DI MISURAZIONE E DI OROLOGI
- C 19 FABBRICAZIONE DI APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED APPARECCHIATURE PER USO DOMESTICO NON ELETTRICHE
- C 20 FABBRICAZIONE DI MACCHINARI ED APPARECCHIATURE NCA
- C 21 FABBRICAZIONE DI AUTOVEICOLI, RIMORCHI E SEMIRIMORCHI
- C 22 FABBRICAZIONE DI ALTRI MEZZI DI TRASPORTO (AD ESCLUSIONE DEI VEICOLI MILITARI DA COMBATTIMENTO)
- C 23 FABBRICAZIONE DI MOBILI
- C 24 ALTRE INDUSTRIE MANIFATTURIERE
- C 25 RIPARAZIONE, MANUTENZIONE ED INSTALLAZIONE DI MACCHINE ED APPARECCHIATURE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE



- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- F COSTRUZIONI
- G COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
 - G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
 - G 2 INTERMEDIARI DEL COMMERCIO
 - G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
 - G 4 COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI ED ESCLUSO COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI)
 - G 4.1 Esercizi di vicinato
 - G 4.2 Medie strutture di vendita
 - G 4.2.1 Medie strutture di vendita di livello locale
 - G 4.2.2 Medie strutture di vendita di livello territoriale
 - G 4.3 Grandi strutture di vendita
 - G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
 - G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
 - G 5 COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI
 - G 6 Commercio effettuato per mezzo di distributori automatici
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
 - H 1 TRASPORTO
 - H 2 MAGAZZINAGGIO E ATTIVITÀ DI SUPPORTO AI TRASPORTI
 - H 3 SERVIZI POSTALI E ATTIVITÀ DI CORRIERE
- I ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE
 - I 1 ALLOGGIO
 - I 1.1 aziende alberghiere
 - I 1.1.1 alberghi
 - I 1.1.2 motels
 - I 1.1.3 villaggi-albergo
 - I 1.1.4 residenze turistico alberghiere
 - I 1.1.5 alberghi diffusi
 - I 1.1.6 residenze d'epoca alberghiere
 - I 1.1.7 bed and breakfast organizzati in forma imprenditoriale
 - I 1.1.8 residenze della salute
 - I 1.1.9 altre strutture
 - I 1.2 strutture ricettive non alberghiere
 - I 2 ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE
- J SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
 - J1 ATTIVITÀ EDITORIALI
 - J2 ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI REGISTRAZIONI MUSICALI E SONORE
 - J3 ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE
 - J4 TELECOMUNICAZIONI
 - J5 PRODUZIONE DI SOFTWARE, CONSULENZA INFORMATICA E ATTIVITÀ CONNESSE
 - J6 ATTIVITÀ DEI SERVIZI D'INFORMAZIONE E ALTRI SERVIZI INFORMATICI
- K ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
- L ATTIVITÀ IMMOBILIARI
- M ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE



- N NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- N 1 ATTIVITÀ DI NOLEGGIO E LEASING OPERATIVO
- N 2 ATTIVITÀ DI RICERCA, SELEZIONE, FORNITURA DI PERSONALE
- N 3 ATTIVITÀ DEI SERVIZI DELLE AGENZIE DI VIAGGIO, DEI TOUR OPERATOR E SERVIZI DI PRENOTAZIONE E ATTIVITÀ CONNESSE
- N 4 SERVIZI DI VIGILANZA E INVESTIGAZIONE
- N 5 ATTIVITÀ DI SERVIZI PER EDIFICI E PAESAGGIO
- N 6 ATTIVITÀ DI SUPPORTO PER LE FUNZIONI D'UFFICIO E ALTRI SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- O AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
- P ISTRUZIONE
- Q SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
- R ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E
- R 1 ATTIVITÀ CREATIVE, ARTISTICHE E DI INTRATTENIMENTO
- R 2 ATTIVITÀ DI BIBLIOTECHE, ARCHIVI, MUSEI ED ALTRE ATTIVITÀ CULTURALI
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4 ATTIVITÀ SPORTIVE
- R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO
- R 5.1 ludoteche
- R 5.2 Altre attività di intrattenimento e di divertimento n.c.a.
- S ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI
- S 1.1 ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
- S 1.2 RIPARAZIONE DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA
- S 1.3 ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA
- Z RESIDENZIALE

7. Nelle attività C non si intendono comprese le attività di produzione di beni, anche semilavorati nei settori delle lavorazioni artistiche, dell'abbigliamento su misura, di prestazioni di servizi, da parte di imprese artigiane, come definite dalla legge 8 agosto 1985, n. 443, aventi una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 250 che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, agli esercizi di vicinato. Analogamente, sono equiparate agli esercizi di vicinato le attività artigianali di produzione di beni alimentari anche con somministrazione di beni di propria produzione per il consumo immediato sul posto come disciplinate dalla legge regionale 30 aprile 2009 n. 8, aventi una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 250.

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

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

10. Il commercio all'ingrosso riguarda le attività commerciali all'ingrosso non ricomprese nei centri commerciali all'ingrosso non alimentari e nei mercati agro-alimentari, così come definiti dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6.

11. Le attività di distribuzione dei carburanti sono disciplinate dall'articolo 27 delle presenti NGT.



12. Le attività G 6 comprendono l'attività di somministrazione di alimenti e bevande esercitata con apparecchi automatici effettuata in un apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo e non comprende i distributori automatici per la somministrazione di alimenti e bevande posizionati su suolo pubblico e la vendita di prodotti agricoli e alimentari di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 8 maggio 2001, n. 228.
13. Nelle attività H non si intendono comprese le attività postali con obbligo di servizio universale, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, alla amministrazione pubblica.
14. Nella attività M non si intendono ricomprese le attività di collaudi ed analisi tecniche, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, alle attività manifatturiere.
15. Nelle attività N non si intendono comprese le attività di noleggio di beni per uso personale e per la casa, le attività delle agenzie di viaggio, le attività di ricerca, selezione, fornitura di personale e le attività dei servizi di fotocopiatura, preparazione di documenti e altre attività di supporto specializzate per le funzioni d'ufficio, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, agli esercizi di vicinato.
16. Nelle attività P non si intendono comprese le attività delle scuole guida, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, agli esercizi di vicinato.
17. Nelle attività R 3 non si intendono comprese le "ricevitorie del Lotto, SuperEnalotto, Totocalcio, eccetera", che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, agli esercizi di vicinato.
18. Nelle attività S 1.1 non si intendono comprese le attività delle organizzazioni religiose nell'esercizio del culto, che sono disciplinate dal PS.
19. Nelle attività S 1.3 non si intendono comprese le attività delle lavanderie industriali che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, alle attività C.

Art. 24. Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso sono assoggettati alla disciplina di cui agli articoli 51, 52 e 53 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.
3. I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della destinazione in atto, secondo le disposizioni dettate dalle Norme di Governo del sistema dei Servizi (NGS). Le modalità per il reperimento delle eventuali dotazioni aggiuntive sono determinate dal Comune in idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione, che costituisce parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo edilizio.
4. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune, nei limiti di cui alle disposizioni del PS, può accettare la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.
5. Ai fini dell'applicazione dei disposti di cui all'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per attività artigianali di servizio si intendono la attività artigiane che erogano servizi direttamente alla persona come, ad esempio, i barbieri, i parrucchieri, gli estetisti, i centri estetici e le lavanderie non industriali. Per attività di logistica e autotrasporto si



intendono l'insieme delle attività organizzative e gestionali dei flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti.

6. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 51 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.



CAPO VII - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 25. Ambito di applicazione

1. Le seguenti disposizioni trovano applicazione nell'esercizio dell'attività commerciale, nei limiti stabiliti dall'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114.
2. Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio al decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, al vigente programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale, agli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale e agli ulteriori adempimenti di disciplina del settore commerciale dettati dagli atti della Regione Lombardia.
3. Le prescrizioni e gli indirizzi di natura urbanistica sono dettate dal PR in relazione alle distinte unità territoriali in coerenza con gli indirizzi regionali; le disposizioni inerenti alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita, sono disciplinate dal PS e dall'articolo 14 delle presenti NGT per quanto attiene alle dotazioni di parcheggi privati.

Art. 26. Tipologie distributive

1. Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia.
2. Gli esercizi commerciali sono classificati, in relazione alle superfici di vendita, con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 e successive disposizioni regionali. Le strutture di vendita organizzate in forma unitaria di cui al comma 3, lettera e), ai fini della loro valutazione, sono individuate anche in relazione alla forma organizzativa. A base della classificazione è assunto l'esercizio commerciale, inteso come luogo variamente denominato (negoziò, bottega, rivendita, magazzino ecc ...) in cui si svolge l'attività di vendita.
3. Gli esercizi commerciali sono distinti in:
 - a) esercizi di vicinato – esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 250 mq;
 - b) medie strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2500 mq;
 - c) grandi strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
 - d) centro commerciale – una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.
 - e) Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria - per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193, una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Non è considerato struttura di vendita organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come «centri commerciali naturali» compresi i mercati su aree pubbliche.
4. Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 3 dell'articolo 4bis della legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6, le medie strutture di vendita sono differenziate in:



- a) medie strutture di vendita di livello locale, aventi superficie di vendita non superiore a 600 mq;
- b) medie strutture di vendita di livello territoriale, aventi superficie di vendita superiore a 600 mq.

5. Per superficie di vendita (Sv) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Art. 27. Impianti della rete di distribuzione dei carburanti

1. L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti, nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti, è regolamentata dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6.

2. Ai sensi della richiamata legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, per impianto di distribuzione dei carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

3. Per servizi accessori all'utente si intendono i servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, autolavaggio, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria ed altre attività simili.

4. L'esercizio delle funzioni amministrative concernenti il rilascio delle autorizzazioni per l'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti, le modifiche degli impianti e per la rimozione dell'impianto, sono esercitate ai sensi della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e dei provvedimenti di attuazione.

5. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti stradali di carburanti è assoggetta alle verifiche di conformità previste dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, con l'osservanza delle disposizioni programmatiche di cui al vigente Programma di qualificazione ed ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti approvato con deliberazione Consiglio regionale 12 novembre 2019 - n. XI/759, e nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non precisato nel presente articolo.

6. La localizzazione degli impianti stradali di distribuzione dei carburanti, fatte salve le verifiche di conformità di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo, è ammessa nelle unità territoriali M3 e nelle aree di servizio di pertinenza delle strade non qualificate quali beni culturali e beni paesaggistici ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e quali aree tutelate dal piano paesaggistico regionale, non comprese nei centri storici e nuclei di antica formazione, esterne alle aree di interesse ecologico e paesaggistico, agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, al Parco Locale di Interesse Sovracomunale, alle aree ricomprese nella rete verde di ricomposizione paesaggistica e nella rete ecologica comunale, alle aree comunque oggetto di disposizioni di tutela dell'ambiente, del territorio e del paesaggio che determinino l'inedificabilità delle aree.

7. La localizzazione degli impianti autostradali di distribuzione dei carburanti, fatte salve le verifiche di conformità di cui al comma 4 del presente articolo, è ammessa nelle unità territoriali M4 e nelle aree di servizio di pertinenza delle autostrade, con l'osservanza delle



disposizioni di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada” e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non precisato nel presente articolo.

8. Le verifiche di ammissibilità urbanistico-edilizia, sono assoggettate al rispetto delle prescrizioni generali e dei parametri di edificabilità espressi nelle singole unità territoriali; nel caso delle aree di servizio di pertinenza delle strade, ai soli fini del presente articolo, sono assunti come parametri di edificabilità quelli delle unità territoriali M3 e M4 rispettivamente per gli impianti stradali e per quelli autostradali. Ai fini delle verifiche degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi, sono escluse dai computi le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti e della zona di rifornimento da parte degli utenti.

9. Ai fini degli incentivi di cui al comma 5 dell’articolo 86 della legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6, trovano applicazione le norme di cui all’articolo 8 delle “Disposizioni attuative della disciplina regionale in materia di distribuzione carburanti” approvate con deliberazione della Giunta regionale n. X/6698 09/06/2017.

27.1. Unità territoriali UT M 3 - Impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico

1. L’unità territoriale comprende i complessi commerciali unitari costituiti dagli impianti stradali per erogazione di carburante per autotrazione e dagli annessi servizi accessori ed integrativi.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento dell’attuale assetto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento dell’efficienza complessiva degli insediamenti.

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

3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,250	mq/mq
Rcf	30	%
Ip	10	%
H max	7,00	m

27.2. Unità territoriali UT M 4 - Impianti autostradali di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico

1. L’unità territoriale comprende l’ambito interessato dai lavori di ampliamento dell’area di servizio “Brianza Nord”, di cui al progetto definitivo approvato con atto di intesa Stato-Regione ai sensi di quanto disposto dal decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994 n. 443.

2. Le finalità della pianificazione per tale ambito, sono orientate al mantenimento e completamento dell’attuale assetto urbanistico, al miglioramento dell’efficienza complessiva dell’insediamento e all’attuazione di interventi di mitigazione in accompagnamento alle trasformazioni previste.



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

3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0.500	mq/mq
Rcf	30	%
Ip	10	%
H max	30,00	m



CAPO VIII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

Art. 28. Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal PGT ed all'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica assoggettati a pianificazione attuativa.
2. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, comprensivo dell'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.
3. Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i PA individuano gli eventuali edifici esistenti mantenuti e che concorrono alla determinazione della capacità edificatoria complessiva, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture nonché, qualora previsto, per il soddisfacimento degli istituti perequativi previsti dal PGT.

Art. 29. Perequazione territoriale

1. Conformemente ai principi stabiliti dal DP, allo scopo di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni territoriali, ecologiche e paesaggistiche, il PGT contempla azioni di perequazione territoriale, finalizzate a compensare gli impatti generati dalle trasformazioni e a consentire la concretizzazione delle aree obiettivo, mediante interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesaggistica e della rete ecologica, la fruibilità dei servizi. In fase di attuazione delle aree obiettivo di qualità territoriale, si dovrà prevedere una preferenza verso interventi di compensazione che prevedano la realizzazione di aree boscate e a prato che garantiscono la maggiore quantità di stoccaggio di carbonio nel suolo.
2. La perequazione territoriale regola la cessione di una dotazione aggiuntiva di aree o in alternativa, qualora ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale, la corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione, finalizzata alla realizzazione nel territorio comunale, direttamente dal Comune o di altro Ente territorialmente competente o di altro ente strumentale, di interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesaggistica e della rete ecologica, la fruibilità dei servizi. A tale fine, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente, i proventi delle monetizzazioni sono qualificati nel sistema di bilancio del Comune come entrate a destinazione vincolata per la realizzazione di tali interventi. La perequazione territoriale soddisfa le disposizioni dettate dal vigente PTCP della provincia di Monza e della Brianza in materia di compensazione territoriale.
3. Le misure della perequazione territoriale per gli ambiti di trasformazione, sono individuate nelle rispettive Schede di Indirizzo Progettuale del DP.
4. Le aree oggetto della perequazione territoriale sono da individuare tra le aree obiettivo di qualità territoriale, secondo le indicazioni di priorità dettate dall'Amministrazione comunale in ragione della programmazione di settore. In alternativa, l'Amministrazione comunale può accettare la cessione di aree ritenute utili per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale. Nei casi espressamente indicati nelle Schede di Indirizzo Progettuale del DP e in ragione di particolari connotazioni territoriali e paesaggistiche, le aree oggetto della perequazione territoriale sono specificatamente qualificate per i singoli ambiti di trasformazione.



5. L'attivazione delle azioni di perequazione territoriale dovrà essere garantita da idoneo obbligo convenzionale da redigere ai sensi delle normative vigenti in materia, impegnativo per i soggetti attuatori, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

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

Art. 30. Perequazione sociale

1. Al fine di favorire soluzioni al fabbisogno abitativo delle fasce di popolazione più debole e di sostenere l'occupazione locale, il PGT prevede azioni di perequazione sociale.

2. Allo scopo di promuovere il concorso dei soggetti privati alla realizzazione di un patrimonio di alloggi di edilizia sociale a servizio della collettività, l'istituto di perequazione sociale prevede, per gli ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale specificatamente individuati nelle Schede di Indirizzo Progettuale del DP, la cessione di aree per la realizzazione, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente in materia, di interventi di housing sociale.

3. Le misure della perequazione sociale sono individuate nelle Schede di Indirizzo Progettuale del DP.

4. Le aree dovranno essere scelte tra quelle indicate negli atti di PGT e negli eventuali piani e programmi comunali per l'edilizia residenziale sociale. In alternativa alla cessione, è ammessa la monetizzazione delle aree; in tali casi all'atto della stipulazione della convenzione del PA, i soggetti obbligati devono corrispondere al comune una somma commisurata al costo dell'acquisizione di dette aree.

5. Allo scopo di promuovere il concorso dei soggetti privati per migliorare la situazione socio-economica in termini di ricaduta occupazionale, l'istituto della perequazione sociale, prevede per gli ambiti di trasformazione a carattere produttivo di beni e servizi specificatamente individuati, misure per favorire l'assunzione, tra i nuovi occupati previsti nel nuovo insediamento, di lavoratori residenti nel Comune di Agrate Brianza. Le misure di ricaduta occupazionale sono definite nella convenzione urbanistica di attuazione del PA, in ragione delle specifiche caratteristiche dell'attività da insediare.

6. Per promuovere azioni finalizzate al riequilibrio delle diverse forme distributive commerciali e sostenere la valorizzazione del commercio di prossimità, l'istituto di perequazione sociale, prevede per gli ambiti di trasformazione a carattere produttivo di beni e servizi specificatamente individuati, misure per il sostegno delle attività commerciali del tessuto urbano consolidato con particolare attenzione a quelle presenti nei nuclei storici. L'azione di perequazione sociale si sostanzia mediante un contributo economico a favore del Comune, da utilizzare per concorrere a finanziare eventi e bandi da attuare nel periodo di validità del Documento di Piano per il sostegno di micro e piccole imprese commerciali (esercizi di vicinato, artigiani di rilevanza commerciale, somministrazione). Tale contributo sarà commisurato con apposito atto comunale e perfezionato nella convenzione urbanistica di attuazione dei PA relativi alla realizzazione di esercizi commerciali di medie strutture di vendita.

7. L'attivazione delle azioni di perequazione sociale dovrà essere garantita da idoneo obbligo convenzionale da redigere ai sensi delle normative vigenti in materia, impegnativo per i soggetti attuatori, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

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



Art. 31. Compensazione territoriale

1. Al fine di favorire interventi di qualificazione urbana e di perfezionamento dell'impianto morfologico e paesaggistico dei contesti storici, il PGT prevede azioni di compensazione territoriale per coniugare la valorizzazione e la riorganizzazione architettonica e urbana del centro storico con la riqualificazione e l'integrazione di spazi di interesse collettivo (servizi, verde urbano, percorsi, piazze ecc...) che possono svolgere un ruolo determinante nel definire l'identità e la vivibilità del centro storico
2. Tali azioni prevedono, per le aree specificatamente individuate dal PGT ricomprese in piani attuativi finalizzati al recupero urbano, a compensazione della ridefinizione della capacità edificatoria prevista e della riqualificazione dei nodi dello spazio pubblico, di uso pubblico o di interesse generale, l'attribuzione e il trasferimento di diritti edificatori in ambiti di trasformazione determinati dal DP.
3. Il Piano delle Regole identifica, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale con d.g.r. 18 novembre 2016 n. X/5832, opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico per le quali prevedere volontari interventi di demolizione e contestuale permeabilizzazione dei suoli. La rimozione delle opere incongrue, nonché il ripristino ambientale dei suoli, comporterà il riconoscimento ai soggetti interessati di diritti edificatori dimensionati secondo criteri stabiliti dall'articolo 53 delle presenti NGT.

Art. 32. Incentivazione

1. In applicazione dei principi stabiliti dal DP, il PR disciplina forme di incentivazione per la salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici.
2. Nei termini temporali di efficacia del DP, sono previsti incentivi edificatori per interventi da realizzare nelle unità territoriali denominate Centri storici e nuclei di antica formazione finalizzati al recupero urbano e architettonico delle unità edilizie e delle relative pertinenze; gli interventi che possono usufruire dell'incentivo devono riguardare opere edilizie finalizzate al recupero dei fronti e prospetti e delle coperture, nel rispetto delle tipologie edilizie costanti nel contesto locale e con riferimento a elementi architettonici, materiali e modalità costruttive ricorrenti nell'identità dei centri storici di Agrate e Omate.
3. Gli incentivi edificatori sono commisurati in ragione dell'intervento di recupero previsto e dell'entità dello stesso, secondo le seguenti disposizioni:
 - a) in caso di realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari non costituenti l'intera unità urbana individuata nell'elaborato di PR n. 03.03, è previsto un incentivo edificatorio pari al 15% della Slp dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
 - b) in caso di realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino unità immobiliari costituenti l'intera unità urbana individuata nell'elaborato di PR n. 03.01, e che prevedano l'attuazione dei percorsi pedonali di relazione interni alle corti, individuati nell'elaborato di PR n. 03.04, è previsto un incentivo edificatorio pari al 20% della Slp delle unità edilizie oggetto di intervento;
 - c) in caso di demolizione dei manufatti incongrui, individuati nell'elaborato di PR n. 03.03, che determinano la perdita di leggibilità del sistema unitario della corte, è previsto un incentivo edificatorio pari al doppio della Slp dei manufatti demoliti.
4. L'attuazione dei percorsi pedonali si concretizza nella realizzazione di opere di pavimentazione dello spazio della corte, attuato con tecniche e materiali coerenti con le pavimentazioni storiche o secondo le tecniche di drenaggio urbano sostenibili adottando soluzioni naturali ingegnerizzate, e l'asservimento al pubblico passaggio pedonale diurno.
5. Gli incentivi edificatori di cui alle lettere a) e b) del comma 3 non sono cumulabili.



6. Ai fini dell'ottenimento degli incentivi, gli interessati sono obbligati alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale di impegno alla realizzazione degli interventi entro il termine di validità del titolo edilizio; la concretizzazione dell'incentivo si ottiene a seguito di verifica, esperita dai competenti uffici comunali, che accerti la corretta esecuzione degli interventi di recupero.

7. I diritti edificatori attribuiti a titolo di incentivazione sono commerciabili. Il comune istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite con apposito atto comunale.

8. I diritti edificatori sono utilizzabili nelle aree di trasformazione previste dal DP, nelle unità territoriali previste dal PR e denominate R2 e R3. Nel caso di interventi di riqualificazione morfologica urbana interessanti l'intera unità urbana individuata nell'elaborato di PR n. 03.03, i diritti edificatori possono essere utilizzati anche entro il relativo PA.

9. I diritti edificatori determinano la possibilità di incremento dell'edificabilità prevista dal DP per i singoli ambiti di trasformazione e dalle NGT per le singole unità territoriali, nel limite massimo del 10% della SIp massima ammissibile. Nel caso di cui al secondo periodo del comma 8, l'incremento massimo è pari al 20 % della SIp esistente nell'unità urbana.

10. Al fine di integrare le misure di perequazione sociale, è prevista la possibilità di attivazione diretta dei soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale, per la concretizzazione di azioni finalizzate a promuovere l'housing sociale, soddisfare bisogni abitativi sociali e favorire la creazione di contesti abitativi per sperimentare relazioni positive con gli altri abitanti della comunità locale. In tale caso è attribuita una capacità edificatoria differenziata, specificatamente dedicata per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale, nei modi e nei termini previsti dalle schede di indirizzo progettuale del documento di piano.

11. Nei caso in cui i soggetti attuatori decidano di attivare l'istituto di cui al comma 10, sono obbligati a garantire che la quota di SIp aggiuntiva sia da destinare a servizio abitativo sociale, in modo da offrire e gestire alloggi sociali a prezzi contenuti da destinare a nuclei familiari con una capacità economica che non consente loro né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico.

12. La convenzione di attuazione del piano attuativo deve definire, secondo modalità concordate con l'Amministrazione comunale, gli impegni per i soggetti attuatori, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, riguardanti:

- a) la specifica offerta di servizi abitativi sociali prevista, così come regolata dall'ordinamento nazionale e regionale vigente in materia e la specifica articolazione degli alloggi in affitto a canone calmierato o in vendita a prezzo convenzionato;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi di servizio abitativo sociale, il quadro tecnico economico di massima e il crono programma della realizzazione;
- c) i requisiti oggettivi e soggettivi dei beneficiari degli alloggi e le modalità di assegnazione;
- d) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, la determinazione dei canoni di locazione e le modalità di aggiornamento degli stessi;
- e) le modalità di effettuazione del monitoraggio degli interventi, dei controlli dell'attuazione degli interventi e dell'osservanza degli obblighi convenzionali;
- f) le garanzie finanziarie per l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.



TITOLO III – NORME DI GOVERNO DELLE UNITÀ TERRITORIALI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 33. Articolazione del territorio

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

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

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



CAPO II – IL SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 34. Unità territoriali CS - Centri storici e nuclei di antica formazione

1. Il PGT definisce come centri storici e nuclei di antica formazione, le parti di territorio interessate dagli "insediamenti storici" ovvero gli insediamenti "di origine" -per epoca di fondazione- ed "impianto" -per struttura e tipologia insediativa- intesi come ambiti, prevalentemente edificati, costituiti da strutture e agglomerati edilizi o da edifici e manufatti isolati, contraddistinti da un carattere identitario dell'organizzazione spaziale urbana, espresso sia dal valore morfologico degli insediamenti sia dal valore tipologico dell'architettura degli edifici.

2. Tali ambiti, luoghi della identità locale, costituiscono complessi culturali e paesaggistici, esito e testimonianza della stratificazione storica dei modi di vivere e di abitare; comprendono strutture insediative tipicamente urbane, contraddistinte da evidenti qualità e particolari pregi sotto il profilo storico e specificatamente architettonico, urbanistico e documentario. Rappresentano un'identità culturale riconoscibile nella relazione tra gli edifici, i nodi dello spazio pubblico e privato, i tracciati di strutturazione dell'impianto urbano e gli spazi aperti di relazione con le altre parti del costruito.

3. Il PR ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, dell'articolo 25 della Normativa del Piano Paesaggistico del vigente PTR e dell'articolo 14 delle Norme del Piano del vigente PTCP, individua i seguenti Centri storici e nuclei di antica formazione:

- a) Agrate
- b) Omate

4. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una vivibilità e vitalità dei centri storici. Corollari di tali finalità sono:

- migliorare la qualità della vita urbana e favorire contemporaneamente lo sviluppo culturale sociale ed economico;
- individuare la protezione del patrimonio culturale come elemento essenziale dell'assetto del territorio, favorendone, nel rispetto del carattere architettonico e storico, l'utilizzazione tenendo conto della necessità della vita contemporanea;
- incoraggiare le iniziative private in materia di valorizzazione, conservazione e restauro.

Destinazioni d'uso

5. Nelle unità urbane per le quali sono previste azioni progettuali di conservazione edilizia coerente e di recupero edilizio funzionale la destinazione d'uso principale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 4.2 Medie strutture di vendita
- G 4.3 Grandi strutture di vendita
- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
- G 5 COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI



- G 6 Commercio effettuato per mezzo di distributori automatici
- H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
- J 1 ATTIVITÀ EDITORIALI
- J 2 ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI REGISTRAZIONI MUSICALI E SONORE
- J 3 ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO

6. Nelle unità urbane per le quali sono previste azioni progettuali di valorizzazione edilizia compatibile, di riconfigurazione architettonica e di riqualificazione morfologica urbana, la destinazione d'uso principale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 4.2.2 Medie strutture di vendita territoriali
- G 4.3 Grandi strutture di vendita
- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
- G 5 COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI
- G 6 Commercio effettuato per mezzo di distributori automatici
- H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
- J 1 ATTIVITÀ EDITORIALI
- J 2 ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI REGISTRAZIONI MUSICALI E SONORE
- J 3 ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO

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

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

8. Negli elaborati di PR n. 03.01 e 03.02, sono identificate le risorse e le opportunità per le azioni progettuali di conservazione, valorizzazione e trasformazione dei centri storici e gli obiettivi del progetto da perseguire per la qualificazione e la riconoscibilità degli ambiti urbani di matrice storica. Tali indirizzi di intervento orientano le differenti azioni progettuali e rappresentano gli esiti attesi in termini di valorizzazione dei diversi assetti paesaggistici, urbanistici e funzionali.

9. Nell'elaborato di PR n. 03.03, in ragione delle specifiche qualità morfologiche, delle relazioni con il contesto insediativo circostante e delle identità tipologiche, sono individuate le unità urbane che costituiscono il riferimento per le valutazioni di compatibilità e coerenza degli interventi di riqualificazione.



10. Nell'elaborato di PR n. 03.03, sono inoltre esplicitate le azioni progettuali per la regolamentazione degli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione del patrimonio edilizio e sono individuate le specifiche tutele per gli elementi di rilevanza paesaggistica.

11. In ragione dell'obiettivo prioritario di promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema complessivo dei centri, nuclei ed insediamenti storici, è comunque ammessa la promozione di PA di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla riqualificazione degli insediamenti, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto, anche in riferimento alle politiche di riqualificazione del sistema del verde e degli spazi pubblici promosse dal PGT. Per conseguire significativi risultati di riqualificazione e rivitalizzazione urbana complessivi, ferme restando le prescrizioni relative alle unità edilizie per le quali è prevista la conservazione edilizia coerente, per la formazione del PA le disposizioni dettate dal PR per le singole azioni di riqualificazione edilizia e urbana, assumono carattere di indirizzo. Il PA deve estendersi all'intera unità urbana e sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, secondo i seguenti parametri:

- It esistente e comunque non superiore a 1,5 mq/mq
- Rct Esistente e comunque non superiore al 30%
- Ip Esistente e comunque non inferiore al 5%
- H max Esistente e comunque non superiore a 10,50 m
- Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dal PS

12. L'eventuale indice di edificabilità esistente eccedente l'indice di edificabilità territoriale massimo, costituisce diritto edificatorio utilizzabile, nel periodo di validità del DP, nelle unità territoriali previste dal PR e denominate UT R2 e UT R3. Tali diritti edificatori sono commerciabili: il comune istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite con apposito atto comunale. Tali diritti edificatori determinano la possibilità di incremento dell'edificabilità prevista dalle NGT per le singole unità territoriali, nel limite massimo del 10% della SIp massima ammissibile.

13. Per gli ambiti qualificati come attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione e i parametri di edificabilità sono definite dal PS; in tali fattispecie, le disposizioni dettate dal PR per le singole azioni di riqualificazione urbana ed edilizia, assumono carattere di indirizzo.

14. Alle diverse azioni di riqualificazione edilizia e urbana, corrispondono le modalità di attuazione del PR, gli interventi edilizi ammessi e i parametri di edificabilità, secondo la seguente declinazione. Le azioni di riqualificazione edilizia e urbana disciplinate per i singoli edifici e per le singole unità urbane, si intendono estese alle rispettive aree di pertinenza.

15. Al fine di promuovere la sostenibilità ambientale, di sostenere modelli di produzione e consumo sostenibili e modelli di economia circolare nella riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica, per interventi che riguardano le superfici esterne pavimentate delle corti, il rispetto del parametro "Indice di permeabilità" può essere soddisfatto mediante l'impiego di sistemi di drenaggio urbano sostenibili che garantiscano un miglioramento dei livelli di bilancio idrologico rispetto all'esistente.



34.1. Conservazione edilizia coerente

1. Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie considerate come patrimonio architettonico di valore culturale, storico-testimoniale e sociale, finalizzate alla conservazione e al recupero delle stesse, valorizzandone i caratteri architettonici e rendendone possibile un uso coerente.

2. Il PR si attua, di norma, attraverso interventi edilizi diretti.

3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, secondo i seguenti parametri:

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

34.2. Valorizzazione edilizia compatibile

1. Riguarda azioni progettuali finalizzate alla valorizzazione degli assetti urbani e degli aspetti architettonici di testimonianza storica, da promuovere nelle unità edilizie esistenti che, pur in carenza di elementi architettonici di pregio, costituiscono un valore per l'identità della comunità locale e contribuiscono a determinare l'immagine del centro storico. Gli interventi devono perseguire la riqualificazione delle caratteristiche dei manufatti in relazione all'impianto morfologico della unità urbana di riferimento.

2. Il PR si attua, di norma, attraverso interventi edilizi diretti.

3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo i seguenti parametri:

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

4. Al fine di conseguire idonee condizioni di abitabilità per i locali esistenti o un allineamento delle linee di displuvio, di colmo e di gronda con gli edifici attigui, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio, è ammessa una modifica dell'altezza esistente, nei limiti di m. 1,50 elevabile, al solo fine di allineamento con gli edifici contigui, fino a m. 2,50 e comunque nel rispetto dell'altezza massima di m. 10,50. È altresì ammesso l'incremento della superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma esistente. L'intervento deve garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico del contesto, considerando attentamente gli aspetti compositivi, le caratteristiche architettoniche e metriche degli edifici, in relazione all'impianto tipomorfologico, ai rapporti pieni-vuoti, ai caratteri decorativi nonché alla percepibilità dell'intero organismo architettonico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo o prospiciente. In ogni caso l'intervento non deve proporsi come "aggiunta superfetativa" ma quale integrazione organica dell'edificio, rispettando, completando o ripristinando gli allineamenti delle cortine edilizie esistenti e deve essere coerente al tipo e alla geometria strutturale delle coperture della tradizione locale, in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda e ai materiali. L'intervento, anche sul singolo edificio, dovrà riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento a corte, senza determinare alterazione della continuità dell'immagine architettonica dell'insediamento e della tipologia edilizia. Dovranno in particolare essere salvaguardati e valorizzati elementi caratteristici come il



rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada, il fronte loggiato, il portico, il ballatoio, il portale, l'androne ecc... che conferiscono agli edifici il carattere di singolarità e di individualità degli insediamenti di matrice storica. In tali fattispecie, gli interventi sono assoggettati a PCC.

5. In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, l'intervento è assoggettato a PCC, esteso all'intero edificio, finalizzato alla ricomposizione architettonica del manufatto edilizio, in coerenza con le tipologie edilizie e l'impianto morfologico dell'unità urbana di riferimento, secondo i seguenti parametri:

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

Prescrizioni particolari

6. In ragione dell'obiettivo prioritario di promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema complessivo dei centri, nuclei ed insediamenti storici, è comunque ammessa, subordinatamente a parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio e previo permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi che possano prevedere il trasferimento dei crediti edilizi di cui al comma 7 dell'articolo 34.4 nella medesima unità urbana 2, anche con un incremento massimo del 20% della superficie coperta esistente, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri prescritti e il rispetto delle norme quantitative e morfologiche previste dal PR. L'intervento deve garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico del contesto, considerando attentamente gli aspetti compositivi, le caratteristiche architettoniche e metriche degli edifici, in relazione all'impianto tipomorfologico, nonché alla percepibilità dell'intero organismo architettonico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo. In ogni caso l'intervento non deve proporsi come "aggiunta superfetativa" ma quale integrazione organica dell'edificio.

34.3. Recupero edilizio funzionale

1. Riguarda azioni progettuali finalizzate al recupero e al riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente, da promuovere per rustici agricoli, accessori, fienili, in stato di degrado e di sottoutilizzazione.

2. Al fine di contenere il consumo di suolo, di valorizzare il patrimonio edilizio di matrice rurale e di migliorare la qualità urbana, sono ammessi interventi di recupero edilizio finalizzati alla riqualificazione e al riutilizzo funzionale dei rustici agricoli, da promuovere mediante interventi di ristrutturazione edilizia con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- a) oggetto dell'intervento di recupero devono essere i corpi edilizi costruiti originariamente a servizio dell'agricoltura, quali rustici, stalle, fienili, ricoveri per le attrezzature agricole e altri manufatti accessori, che conservano tuttora la destinazione originaria o che risultano dismessi o sottoutilizzati. I manufatti interessati dagli interventi di recupero, devono risultare legittimamente realizzati anteriormente all'entrata in vigore del presente PGT, avere strutture verticali e pareti perimetrali in materiale lapideo o in muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture, mentre non sono considerati rustici agricoli, i manufatti di recente costruzione realizzati con struttura portante in ferro, in cemento armato o in generale con strutture prefabbricate;



- b) gli interventi edilizi di recupero, non possono comportare, di norma, la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione; esclusivamente per documentate ragioni statiche che sostanzino l'impossibilità tecnica del recupero, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e successiva ricostruzione finalizzati alla ricomposizione del manufatto originario, con sagoma e Slp pari all'esistente al momento della demolizione;
 - c) non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che è palesemente aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero;
 - d) l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta;
 - e) l'intervento edilizio non deve comportare, di norma, aumento dell'altezza massima esistente. Sono consentiti limitati incrementi dell'altezza esistente unicamente al fine di conseguire i requisiti minimi di abitabilità; in tali fattispecie, la modifica dell'altezza della linea di imposta di gronda e della linea di colmo deve essere inferiore a m. 0,50 e non deve determinare l'incremento del numero dei piani fuori terra;
 - f) l'intervento edilizio, di norma, non deve comportare modifica della configurazione geometrica della copertura esistente. Sono ammessi interventi modificativi della configurazione geometrica della copertura esistente unicamente qualora finalizzati a conseguire un allineamento delle linee di displuvio e di gronda con gli edifici attigui e comunque nel rispetto della coerenza al tipo e alla geometria strutturale prevalente nell'unità urbana, in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, ai materiali di copertura. In tali fattispecie, la modifica dell'altezza della linea di imposta di gronda e della linea di colmo deve essere inferiore a m. 0,50 e non deve determinare l'incremento del numero dei piani fuori terra;
 - g) l'intervento di recupero deve avvenire nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e coerenti con quelli originari;
 - h) devono essere, di norma, mantenute la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali se in pietra o in mattone pieno, la struttura lignea della copertura; eventuali elementi strutturali degradati così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
 - i) possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali e verticali con tecniche costruttive e materiali consoni;
 - j) è ammesso l'inserimento di nuove finestre, coerenti con i caratteri del tipo edilizio e del contesto urbano di riferimento;
 - k) l'eventuale chiusura perimetrale dei corpi aperti o semi-aperti -quali i fienili- dovrà essere realizzata con muratura arretrata di almeno 10 centimetri rispetto al filo esterno dell'ordine dei pilastri; non è invece ammesso il tamponamento perimetrale dell'eventuale spazio aperto esterno alla sagoma del corpo di fabbrica principale, individuato con apposita simbologia grafica nell'elaborato di PR n. 03.03 normalmente costituito dal prolungamento delle falde del tetto e talvolta sostenuto da ordini di pilastri, che costituisce l'avancorpo del fienile;
 - l) non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti;
 - m) non è ammessa la realizzazione di abbaini; ai fini dell'osservanza dei requisiti di aerilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata, è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda.
3. Al fine di conseguire idonee condizioni di abitabilità per i locali esistenti o un allineamento delle linee di displuvio, di colmo e di gronda con gli edifici attigui, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio, è ammessa una modifica dell'altezza



esistente, nei limiti di m. 1,50 elevabile, al solo fine di allineamento con gli edifici contigui, fino a m. 2,50 e comunque nel rispetto dell'altezza massima di m. 10,50. È altresì ammesso l'incremento della superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma esistente. L'intervento deve garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico del contesto, considerando attentamente gli aspetti compositivi, le caratteristiche architettoniche e metriche degli edifici, in relazione all'impianto tipomorfologico, ai rapporti pieni-vuoti, ai caratteri decorativi nonché alla percepibilità dell'intero organismo architettonico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificio contiguo o prospiciente. In ogni caso l'intervento non deve proporsi come "aggiunta superfetativa" ma quale integrazione organica dell'edificio, rispettando, completando o ripristinando gli allineamenti delle cortine edilizie esistenti e deve essere coerente al tipo e alla geometria strutturale delle coperture della tradizione locale, in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda e ai materiali. L'intervento, anche sul singolo edificio, dovrà riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento a corte, senza determinare alterazione della continuità dell'immagine architettonica dell'insediamento e della tipologia edilizia. Dovranno in particolare essere salvaguardati e valorizzati elementi caratteristici come il rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada, il fronte loggiato, il portico, il ballatoio, il portale, l'androne ecc... che conferiscono agli edifici il carattere di singolarità e di individualità degli insediamenti di matrice storica. In tali fattispecie, gli interventi sono assoggettati a PCC.

4. Nelle more degli interventi di recupero edilizio funzionale, per i manufatti esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

34.4. Riconfigurazione architettonica

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

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

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

3. Al fine di conseguire idonee condizioni di abitabilità per i locali esistenti o un allineamento delle linee di displuvio, di colmo e di gronda con gli edifici attigui, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio, è ammessa una modifica dell'altezza esistente, nei limiti di m. 1,50 elevabile, al solo fine di allineamento con gli edifici contigui, fino a m. 2,50 e comunque nel rispetto dell'altezza massima di m. 10,50. È altresì ammesso l'incremento della superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma esistente. L'intervento deve garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico del contesto, considerando attentamente gli aspetti compositivi, le caratteristiche architettoniche e metriche degli edifici, in relazione all'impianto tipomorfologico, ai rapporti pieni-vuoti, ai caratteri decorativi nonché alla percepibilità dell'intero organismo architettonico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificio contiguo o prospiciente. In ogni caso l'intervento non deve proporsi come "aggiunta superfetativa" ma quale integrazione organica dell'edificio, rispettando, completando o ripristinando gli allineamenti delle cortine edilizie esistenti e deve essere coerente al tipo e



alla geometria strutturale delle coperture della tradizione locale, in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda e ai materiali. L'intervento, anche sul singolo edificio, dovrà riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento a corte, senza determinare alterazione della continuità dell'immagine architettonica dell'insediamento e della tipologia edilizia. Dovranno in particolare essere salvaguardati e valorizzati elementi caratteristici come il rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada, il fronte loggiato, il portico, il ballatoio, il portale, l'androne ecc... che conferiscono agli edifici il carattere di singolarità e di individualità degli insediamenti di matrice storica. In tali fattispecie, gli interventi sono assoggettati a PCC.

4. In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, l'intervento è assoggettato a PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione di un impianto insediativo compatibile con il carattere morfologico e testimoniale desumibile dallo studio dei valori storico-culturali e dei caratteri paesaggistici del contesto di matrice storica, secondo i seguenti parametri:

- If esistente e comunque non superiore a 1 mq/mq
- Rcf Esistente e comunque non superiore al 30%
- Ip Esistente e comunque non inferiore al 5%
- H max Esistente e comunque non superiore a 10,50 m

5. In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione il PCC deve prevedere la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di spazi di sosta e di parcheggio nelle quantità previste dalla lettera a) del secondo comma dell'articolo 8 delle presenti NGT. Nel caso di dimostrata impossibilità tecnica, per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere tale obbligo, il PCC può prevedere il versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma è destinata alla realizzazione di parcheggi da parte dell'Amministrazione comunale, secondo i programmi comunali.

Prescrizioni particolari

6. Per l'edificio a parte dell'unità urbana 2 specificatamente individuato nell'elaborato di PR 03.03, è previsto un intervento di riqualificazione edilizia integrata finalizzato al miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica. Per conseguire un coerente e funzionale sviluppo progettuale, con particolare attenzione all'impatto visivo, alla valorizzazione dell'identità dell'architettura e degli spazi urbani di matrice storica, l'intervento di recupero, da attuarsi anche mediante demolizione e successiva ricostruzione, deve prevedere la riduzione dell'altezza dell'edificio, coerentemente alle connotazioni dimensionali del patrimonio edilizio del contesto.

7. I diritti edificatori derivanti dalla demolizione parziale dell'edificio, determinano l'attribuzione di crediti edilizi trasferibili nella medesima unità urbana 2 mediante interventi che non determinino ampliamenti all'esterno della sagoma degli edifici e dei manufatti esistenti.

7 bis. In ragione dell'obiettivo prioritario di promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema complessivo dei centri, nuclei ed insediamenti storici, è comunque ammessa, subordinatamente a parere favorevole da parte della Commissione Paesaggio e previo permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi che possano prevedere il trasferimento dei crediti edilizi di cui al comma 7 del presente articolo nella medesima unità urbana 2, anche con un incremento massimo del 20% della superficie coperta esistente, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri prescritti e il rispetto delle norme quantitative e morfologiche previste dal PR. L'intervento deve garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico del contesto, considerando attentamente gli aspetti



compositivi, le caratteristiche architettoniche e metriche degli edifici, in relazione all'impianto tipo-morfologico, nonché alla percepibilità dell'intero organismo architettonico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo. In ogni caso l'intervento non deve proporsi come "aggiunta superfetativa" ma quale integrazione organica dell'edificio.

8. In alternativa parziale o totale al trasferimento dei diritti edificatori ai sensi del comma 7, è ammessa l'utilizzazione dei crediti edilizi derivanti dalla parziale demolizione dell'edificio nelle unità territoriali previste dal PR e denominate UT R2 e UT R3. Tali crediti edilizi sono commerciabili: a tale fine il comune istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite con apposito atto comunale. I crediti edilizi determinano la possibilità di incremento dell'edificabilità prevista dalle NGT per le singole unità territoriali, nel limite massimo del 20% della Slp massima ammissibile.

9. I crediti edilizi oggetto di intervento di riqualificazione edilizia integrata, acquisiscono efficacia, previo inserimento nel registro comunale, ad avvenuta concretizzazione della riduzione dell'altezza dell'edificio di cui al comma 6.

10. L'intervento di riqualificazione edilizia integrata di cui al comma 6, è assoggettato a PCC subordinato alla previa positiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale in relazione alla coerenza della trasformazione prevista in termini di rilevanza, incidenza e impatto paesistico rispetto al contesto di riferimento. Il PCC è finalizzato a convenzionare le caratteristiche morfologiche dell'intervento, l'eventuale trasferimento dei crediti edilizi e la promozione di iniziative di valorizzazione culturale che riguardino anche il complesso della Villa Trivulzio e dell'annesso parco.

34.5. Riqualificazione morfologico urbana

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

2. L'ambito individuato con la sigla PA è assoggettato a preventiva pianificazione attuativa. Il PA è finalizzato a promuovere un intervento di ristrutturazione urbanistica compatibile per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche e per caratteristiche tipologiche, con l'identità testimoniale e paesaggistica del contesto, secondo i parametri di cui alla seguente tabella normativa:

TABELLA NORMATIVA N° 1 - PA1

If	esistente
Rct	esistente
Ip	10%
H max	13 m
Dotazione di servizi	nella quantità minima prescritta dal PS

3. Nelle more dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

4. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del



permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

5. Ad avvenuta completa concretizzazione delle previsioni dei PA, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

Art. 35. Unità territoriali R1 - Edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale

1. L'unità territoriale riguarda gli edifici e le aggregazioni insediative di matrice storica rurale, costituiti da insediamenti composti di edifici la cui fondamentale caratteristica tipologica è riferibile alla cascina o alla casa a corte. Le corti assumono una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento e rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato degli edifici. Caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, tali insediamenti sono localizzati preferenzialmente lungo la rete irrigua storica o lungo i percorsi di matrice storica e costituiscono elementi connotativi del paesaggio agrario originario. Comprendono non solo l'edificio in sé ma anche le unità originali di pertinenza, qualora ancora riconoscibili, gli spazi immediatamente adiacenti ritenuti significativi e integranti, i giardini privati e tutto ciò che conferisce unità culturale e paesaggistica.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate alla salvaguardia e riqualificazione degli insediamenti, coniugando la conservazione dei complessi edilizi che costituiscono elementi dell'identità del paesaggio agrario, con un riuso caratterizzato da scelte compositive accorte, rispettoso delle corti, delle componenti architettoniche e dimensionali degli edifici.

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

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

4. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo i seguenti parametri:

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

5. Al fine di conseguire idonee condizioni di abitabilità per i locali esistenti o un allineamento delle linee di displuvio, di colmo e di gronda con gli edifici attigui, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio, è ammessa una modifica dell'altezza esistente, nei limiti di m. 1,50 elevabile fino a m. 2,50 e comunque nel rispetto dell'altezza



massima di m. 10,50 al solo fine di allineamento con gli edifici contigui. È altresì ammesso l'incremento della superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma esistente. L'intervento deve garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico del contesto, considerando attentamente gli aspetti compositivi, le caratteristiche architettoniche e metriche degli edifici, in relazione all'impianto tipo-morfologico, ai rapporti pieni-vuoti, ai caratteri decorativi nonché alla percepibilità dell'intero organismo architettonico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo o prospiciente. In ogni caso l'intervento non deve proporsi come "aggiunta superfetativa" ma quale integrazione organica dell'edificio, rispettando, completando o ripristinando gli allineamenti delle cortine edilizie esistenti e deve essere coerente al tipo e alla geometria strutturale delle coperture della tradizione locale, in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda e ai materiali. L'intervento, anche sul singolo edificio, dovrà riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento a corte, senza determinare alterazione della continuità dell'immagine architettonica dell'insediamento e della tipologia edilizia. Dovranno in particolare essere salvaguardati e valorizzati elementi caratteristici come il rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada, il fronte loggiato, il portico, il ballatoio, il portale, l'androne ecc... che conferiscono agli edifici il carattere di singolarità e di individualità degli insediamenti di matrice storica. In tali fattispecie, gli interventi sono assoggettati a PCC.

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

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

7. Al fine di contenere il consumo di suolo, di valorizzare il patrimonio edilizio di matrice rurale e di migliorare la qualità urbana, sono inoltre ammessi interventi di recupero edilizio finalizzati alla riqualificazione e al riutilizzo funzionale dei rustici agricoli, da promuovere mediante interventi di ristrutturazione edilizia con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- a) oggetto dell'intervento di recupero devono essere i corpi edilizi costruiti originariamente a servizio dell'agricoltura, quali rustici, stalle, fienili, ricoveri per le attrezzature agricole e altri manufatti accessori, che conservano tuttora la destinazione originaria o che risultano dismessi o sottoutilizzati. I manufatti interessati dagli interventi di recupero, devono risultare legittimamente realizzati anteriormente all'entrata in vigore del presente PGT, avere strutture verticali e pareti perimetrali in materiale lapideo o in muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture, mentre non sono considerati rustici agricoli, i manufatti di recente costruzione realizzati con struttura portante in ferro, in cemento armato o in generale con strutture prefabbricate;
- b) gli interventi edilizi di recupero, non possono comportare, di norma, la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione; esclusivamente per documentate ragioni statiche che sostanzino l'impossibilità tecnica del recupero, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e successiva ricostruzione finalizzati alla ricomposizione del manufatto originario, con sagoma e Slp pari all'esistente al momento della demolizione;



- c) non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che è palesemente aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero;
- d) l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta;
- e) l'intervento edilizio non deve comportare, di norma, aumento dell'altezza massima esistente. Sono consentiti limitati incrementi dell'altezza esistente unicamente al fine di conseguire i requisiti minimi di abitabilità; in tali fattispecie, la modifica dell'altezza della linea di imposta di gronda e della linea di colmo deve essere inferiore a m. 0,50 e non deve determinare l'incremento del numero dei piani fuori terra;
- f) l'intervento edilizio, di norma, non deve comportare modifica della configurazione geometrica della copertura esistente. Sono ammessi interventi modificativi della configurazione geometrica della copertura esistente unicamente qualora finalizzati a conseguire un allineamento delle linee di displuvio e di gronda con gli edifici attigui e comunque nel rispetto della coerenza al tipo e alla geometria strutturale prevalente nell'unità urbana, in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, ai materiali di copertura. In tali fattispecie, la modifica dell'altezza della linea di imposta di gronda e della linea di colmo deve essere inferiore a m. 0,50 e non deve determinare l'incremento del numero dei piani fuori terra;
- g) l'intervento di recupero deve avvenire nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e coerenti con quelli originari;
- h) devono essere, di norma, mantenute la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali se in pietra o in mattone pieno, la struttura lignea della copertura; eventuali elementi strutturali degradati così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
- i) possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali e verticali con tecniche costruttive e materiali consoni;
- j) è ammesso l'inserimento di nuove finestre, coerenti con i caratteri del tipo edilizio e del contesto urbano di riferimento;
- k) l'eventuale chiusura perimetrale dei corpi aperti o semi-aperti -quali i fienili- dovrà essere realizzata con muratura arretrata di almeno 10 centimetri rispetto al filo esterno dell'ordine dei pilastri; non è invece ammesso il tamponamento perimetrale dell'eventuale spazio aperto esterno alla sagoma del corpo di fabbrica principale, individuato con apposita simbologia grafica nell'elaborato di PR n. 03.05, normalmente costituito dal prolungamento delle falde del tetto e talvolta sostenuto da ordini di pilastri, che costituisce l'avancorpo del fienile;
- l) non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti;
- m) non è ammessa la realizzazione di abbaini; ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata, è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda.

8. Per i casi di cui al comma 7, al fine di conseguire idonee condizioni di abitabilità per i locali esistenti o un allineamento delle linee di displuvio, di colmo e di gronda con gli edifici attigui, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio, è ammessa altresì una modifica dell'altezza esistente, nei limiti di m. 1,50 elevabile fino a m. 2,50 e comunque nel rispetto dell'altezza massima di m. 10,50 al solo fine di allineamento con gli edifici contigui. È altresì ammesso l'incremento della superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma esistente. L'intervento deve garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico del contesto, considerando attentamente gli aspetti compositivi, le caratteristiche architettoniche e metriche degli edifici, in relazione



all'impianto tipo-morfologico, ai rapporti pieni-vuoti, ai caratteri decorativi nonché alla percepibilità dell'intero organismo architettonico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo o prospiciente. In ogni caso l'intervento non deve proporsi come "aggiunta superfetativa" ma quale integrazione organica dell'edificio, rispettando gli allineamenti delle cortine edilizie esistenti e deve essere coerente al tipo e alla geometria strutturale delle coperture della tradizione locale, in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda e ai materiali. L'intervento, anche sul singolo edificio, dovrà riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento a corte, senza determinare alterazione della continuità dell'immagine architettonica dell'insediamento e della tipologia edilizia. Dovranno in particolare essere salvaguardati e valorizzati elementi caratteristici come il rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada, il fronte loggiato, il portico, il ballatoio, il portale, l'androne ecc... che conferiscono agli edifici il carattere di singolarità e di individualità degli insediamenti di matrice storica. In tali fattispecie, gli interventi sono assoggettati a PCC.

9. Al fine di promuovere la sostenibilità ambientale, di sostenere modelli di produzione e consumo sostenibili e modelli di economia circolare nella riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica, per interventi che riguardano le superfici esterne pavimentate delle corti, il rispetto del parametro "Indice di permeabilità" può essere soddisfatto mediante l'impiego di sistemi di drenaggio urbano sostenibili che garantiscano un miglioramento dei livelli di bilancio idrologico rispetto all'esistente.

Destinazioni d'uso

10. La destinazione d'uso principale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A2 ALLEVAMENTO DI ANIMALI E ATTIVITÀ MISTA, CACCIA, CATTURA DI ANIMALI E SERVIZI CONNESSI
- A4 PESCA E ACQUA CULTURA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 4.2 Medie strutture di vendita
- G 4.3 Grandi strutture di vendita
- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
- G 5 COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI
- H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
- J 1 ATTIVITÀ EDITORIALI
- J 2 ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI REGISTRAZIONI MUSICALI E SONORE
- J 3 ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO



Art. 36. Indirizzi per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico

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

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

3. Gli indirizzi di cui al presente articolo, esprimono specifici criteri generali di guida alla progettazione a cui sono assoggettati, per quanto di merito, tutti gli interventi edilizi da effettuarsi nei Centri storici e nuclei di antica formazione e negli edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale.

4. In ogni caso, si dovrà tendere alla salvaguardia degli aspetti di interesse storico-culturale sia con riferimento alle caratteristiche del tessuto edilizio che agli eventuali elementi complementari significativi, con particolare riguardo:

- alla sagoma dell'edificio, alla sua articolazione volumetrica e alla morfologia della copertura;
- alla posizione e alla conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala che assumono particolare rilievo nel rapporto con la configurazione esterna degli spazi;
- al disegno dei fronti e delle aperture;
- alle caratteristiche e ai materiali delle finiture esterne, alle inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc...;
- alle recinzioni e agli elementi di pregevole e unitaria definizione degli spazi a cortile e a giardino;
- alle opere murarie interne ed esterne di peculiare testimonianza della cultura progettuale e costruttiva.

5. Sono altresì da perseguire gli indirizzi e le raccomandazioni di cui alle linee guida per la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio dei centri e nuclei storici approvate dall'Amministrazione comunale.

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

7. Sono comunque fatte salve, per i beni tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", le prescrizioni dettate dallo Stato e dagli altri enti pubblici territoriali preposti alla tutela dei beni.



36.1. Fronti e prospetti

1. Tutte le fronti degli edifici e di ogni altro manufatto devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'insediamento urbano e dei valori paesistici e ambientali del contesto territoriale.
2. L'utilizzo dei diversi materiali sulle facciate, deve essere analizzato secondo una corretta identificazione progettuale che verifichi la coerenza degli stessi anche in relazione agli elementi del luogo.
3. Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate, devono essere tinteggiati, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura o verniciatura.
4. Negli edifici, la coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno, deve seguire l'ordine architettonico.
5. I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere scoperti devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
6. Nella scelta degli intonaci e dei rivestimenti di facciata devono essere utilizzati colori da scegliersi nella gamma delle terre naturali. Non sono ritenuti congrui i colori accesi, gli intonaci trattati a disegni vistosi e l'utilizzo di rivestimenti plastici e ceramici di qualsiasi genere.
7. Nel caso di utilizzo di finiture in cotto faccia a vista o in materiale lapideo, devono essere utilizzati materiali aventi caratteristiche proprie della tradizione architettonica locale.
8. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non è consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, travi in legno e simili) che non fossero originariamente in vista; gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo, qualora esistenti, devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originaria, fatti salvi idonei trattamenti protettivi che si rendessero necessari.
9. Ballatoi, portici e loggiati costituiscono elementi costruttivi che determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti. Fatte salve le disposizioni relative al recupero edilizio finalizzato alla riqualificazione e al riutilizzo funzionale dei rustici agricoli, negli edifici esistenti deve essere perseguita la conservazione degli elementi materiali e formali che costituiscono ballatoi, portici e loggiati; non è ammessa la loro impropria sostituzione o eliminazione.
10. Al fine di evitare una perdita dell'identità figurativa dei sistemi edilizi di interesse storico, deve essere perseguito il mantenimento dei rapporti proporzionali delle aperture e la loro composizione nelle facciate, tipici della tradizione architettonica locale. Negli interventi edilizi, devono essere assicurati la coerenza e il grado di ordine nella composizione e forma delle aperture, in rapporto sia all'immagine complessiva del fabbricato che al sistema linguistico e strutturale caratterizzante i tipi edilizi di matrice storica.

36.2. Coperture

1. Le coperture devono essere coerenti con il sistema linguistico e costruttivo del contesto di riferimento per quanto attiene a dimensioni, geometria e materiali; deve essere evitata l'introduzione incontrollata di abbaini, alte scossaline e mantovane, timpani, terrazzi, modificazione delle pendenze che possono ingenerare alterazioni nella percezione complessiva.
2. Nella scelta dei manti di copertura deve essere privilegiato l'uso di materiali propri della tradizione locale quali tegole e coppi laterizi; sono comunque ammessi sistemi di copertura con pannelli isolanti di coibentazione integrati con elementi di copertura in rame



o altro metallo e sistemi di copertura integrati con moduli fotovoltaici. In ogni caso, i colori delle coperture devono armonizzarsi con il contesto urbano e paesaggistico di riferimento.

3. Nel caso di edifici a cortina lungo le vie, ciascuna falda deve sporgere lungo la linea di gronda per una misura non superiore a quella degli edifici adiacenti. In ogni caso la misura dell'aggetto di gronda e il materiale di sottogronda devono essere appropriati al fabbricato e al contesto di riferimento e coerenti con la tecnica costruttiva tradizionale locale.

4. Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale, deve essere perseguita la conservazione dell'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, nonché dei raccordi, delle pendenze e delle quote d'imposta. Sono comunque ammessi interventi finalizzati a conseguire un allineamento delle linee di displuvio e di gronda con gli edifici attigui e comunque nel rispetto della coerenza al tipo e alla geometria strutturale prevalente nell'unità urbana, in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, ai materiali di copertura.

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

36.3. Impianti e canalizzazioni

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

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

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

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

36.4. Corti

1. Le aree scoperte quali corti, cortili e simili identificate nell'elaborato PR 03.04, costituiscono elemento caratterizzante della tipologia edilizia di matrice storica e dei sistemi insediativi tradizionali di aggregazione dei tipi a corte.



2. Al fine di evitare la perdita del valore unitario della corte, devono essere perseguite scelte progettuali attente alla composizione di tali spazi, in modo da evitare incongrui frazionamenti e parcellizzazioni con recinzioni improprie o con occupazioni con corpi di fabbrica. Deve in ogni caso essere evitata la divisione delle corti con recinzioni di qualunque foggia e materiale e con chiusure di vario genere, che rendono irriconoscibile l'immagine unitaria della corte.
3. Al fine di conservare gli aspetti identitari delle corti che concorrono alla determinazione dell'immagine complessiva dei luoghi, deve essere perseguito il mantenimento e il ripristino delle pavimentazioni tradizionali che costituiscono l'elemento di connotazione materica di tali spazi, quali acciottolato, lastricato, selciato o sterrato. Nel caso di intervento unitario esteso all'intera corte, è ammesso, in funzione di adeguate ragioni tecnologiche, l'uso di altri materiali che determinino comunque scelte compositive accorte. Sono, in particolare, considerati congrui interventi realizzati con l'impiego di tecniche di drenaggio urbano sostenibile che adottino soluzioni naturali ingegnerizzate.
4. Nel caso di realizzazione di spazi per parcheggio nel sottosuolo delle corti, deve essere previsto il ripristino e la riqualificazione della pavimentazione della corte, con l'utilizzo di materiali tradizionali locali e in modo da restituire l'aspetto unitario originario.
5. I lavori di sistemazione delle pavimentazioni devono preferibilmente essere estesi all'intera superficie delle corti; in ogni caso nella definizione dei materiali e dei disegni delle pavimentazioni deve essere rispettato il principio della continuità e della armonia con il contesto. Non è considerato congruo l'uso esclusivo di conglomerati bituminosi o di calcestruzzo.
6. Gli interventi di arredo dovranno, in linea di principio, evitare il falso storico per rendersi riconoscibili secondo il principio del restauro scientifico.
7. In tali ambiti la manutenzione e la riqualificazione del verde deve essere finalizzata al ripristino dei caratteri originari ove questi risultino documentati o comunque realizzabili; è prescritto in ogni caso l'utilizzo di essenze autoctone o tradizionali.
8. La scelta della tipologia dei corpi illuminanti da collocare in prossimità di ingressi, passaggi ed androni dovrà essere il più possibile omogenea, discreta e coordinata.

36.5. Passaggi privati di accesso

1. Gli interventi sugli spazi di relazione devono perseguire l'obiettivo della ricomposizione di un contesto coerente con i caratteri storico-documentari d'ambito, rivolto alla riqualificazione dei tracciati storici di fondazione, mediante la conservazione dei materiali tradizionali e, ove necessario, il rinnovo degli stessi e del verde storicamente costituito. Spazi esterni ed interni di disimpegno privato ma di pubblico passaggio non possono essere interessati da costruzioni, anche se provvisorie e precarie, e nemmeno adibiti a deposito seppure temporaneo di: merci, mezzi di trasporto, attrezzature, contenitori e materiali ingombranti vari.
2. Non sono ammesse recinzioni delimitanti le singole proprietà che riducano o interferiscano con gli spazi di passaggio; parimenti sono da evitare chiusure di vario genere, che rendono del tutto irriconoscibile, oltre che non più percorribili, gli spazi di passaggio pubblico.
3. Al fine di conservare gli aspetti identitari dei passaggi che concorrono alla determinazione dell'immagine complessiva dei luoghi, deve essere perseguito il mantenimento e il ripristino delle pavimentazioni originarie che costituiscono l'elemento di connotazione materica di tali spazi, quali acciottolato, lastricato, selciato o sterrato. Deve essere evitata l'eliminazione, anche parziale, di pavimentazioni storiche per il passaggio di condotte e reti tecnologiche di qualsiasi natura.



4. I lavori di sistemazione delle pavimentazioni devono preferibilmente essere estesi all'intera superficie dei passaggi; in ogni caso nella definizione dei materiali e dei disegni delle pavimentazioni deve essere rispettato il principio della continuità e della armonia con il contesto.

36.6. Parchi e giardini storici

1. I parchi e i giardini storici in quanto composizioni architettoniche e vegetali espressioni dello stretto rapporto tra civiltà e natura, rivestono interesse storico, artistico e paesaggistico e devono essere oggetto di tutela e valorizzazione con particolare attenzione agli elementi costitutivi quali la planimetria ed i differenti profili del terreno, le masse vegetali (le essenze, i loro volumi, i giochi cromatici, le spaziature, le rispettive altezze), gli elementi costruiti o decorativi, le acque in movimento o stagnanti.

2. Ogni operazione di manutenzione, conservazione, restauro o ripristino di un parco o giardino storico o di una delle sue parti deve tener conto simultaneamente di tutti i suoi elementi costitutivi, senza alterazioni delle relazioni fra essi. La manutenzione e la conservazione dovrà avvenire con idonee sostituzioni puntuali delle essenze vegetali e, a lungo termine, con rinnovamenti ciclici tenendo conto, nella scelta delle specie di alberi, di arbusti, di piante, di fiori da sostituire, degli usi stabiliti e riconosciuti per la zona botanica e culturale, in una volontà di mantenimento e ricerca delle specie originali.

3. Gli elementi di architettura, di scultura, di decorazione fissi o mobili che sono parte integrante del parco o giardino storico non devono essere rimossi o spostati se non nella misura necessaria per la loro conservazione o il loro restauro. La sostituzione o il restauro di elementi in pericolo devono essere condotti secondo i principi del restauro scientifico, allo scopo di preservare la sostanza e il messaggio culturale del parco o giardino storico.

4. Ogni intervento all'interno del parco o giardino storico dovrà, comunque, essere intrapreso solo dopo uno studio approfondito, in grado di assicurare il carattere scientifico dell'intervento.

36.7. Giardini, orti e aree di pertinenza

1. Le aree di pertinenza degli edifici di matrice storica quali giardini e orti, devono essere conservate e riqualificate con modalità e materiali coerenti con la cultura costruttiva, distributiva e compositiva del luogo e del contesto, privilegiando la continuità e l'integrità spaziale di tali elementi.

2. I giardini, gli orti e le pertinenze a verde, sono soggetti ad opere di riqualificazione del patrimonio arboreo, con il mantenimento delle alberature autoctone o comunque tradizionali esistenti. Sono ammesse recinzioni delimitanti le singole proprietà, nel massimo rispetto del contesto nel quale si vanno ad insediare, privilegiando recinzioni aperte ed evitando, laddove non storicamente chiuse, tamponature continue che ostruiscano completamente la vista all'interno della pertinenza e che determinino l'interruzione di coni visuali significativi.

3. Gli interventi edilizi devono essere orientati a mantenere o ripristinare le pavimentazioni tradizionali. Non è considerato congruo l'uso esclusivo di conglomerati bituminosi o calcestruzzo.

4. Deve essere, in particolare, perseguita la conservazione dei seguenti elementi espressivi del valore testimoniale dell'architettura di matrice storico-rurale:

- lastricature a pietre piatte o in costa, acciottolati di vario genere, ammattonati
- recinzioni, pilastrature segna-ingresso, portali;
- elementi accessori quali fontane, pozzi, forni, camini e altri manufatti che testimoniano la cultura materiale del luogo;
- arredi di giardini ed orti.



36.8. Strutture e infrastrutture per impianti tecnologici di interesse collettivo

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

2. Tali strutture devono essere, di norma, realizzati interrati; in caso di comprovata impossibilità tecnica, possono essere realizzati fuori terra; in tali casi, al fine di garantire il corretto inserimento urbano e di determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti, tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

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

3. Nel caso di realizzazione di tali manufatti su spazi pubblici o di uso pubblico, al fine di minimizzare l'impatto visivo, l'Amministrazione comunale può prescrivere la realizzazione di barriere visive e mascheramenti, anche mediante l'impiego di elementi e formazioni vegetazionali, da attuarsi a cura e spese dell'Ente proprietario delle strutture e delle infrastrutture.

Art. 37. Misure per la salvaguardia del patrimonio architettonico dei centri storici e degli edifici e complessi di interesse storico

1. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, l'Amministrazione comunale può ordinare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.

2. Parimenti l'Amministrazione comunale può ordinare ai proprietari, per ragioni di tutela del paesaggio, del decoro architettonico e dell'ornato pubblico, di attuare interventi di:

- a) recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
- b) rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e dei luoghi.

3. I proprietari degli immobili di cui ai commi precedenti devono ottenere, qualora necessario in relazione agli interventi edilizi da effettuare, titolo abilitativo edilizio ai sensi delle norme vigenti in materia e devono realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza. In caso di mancata ottemperanza, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari.

4. Gli oneri necessari per la progettazione e la realizzazione degli interventi previsti dai commi precedenti, sono a carico del proprietario dell'immobile e, in caso di intervento sostitutivo, l'Amministrazione comunale provvede al loro recupero nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia.

Art. 38. Unità territoriali R2 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di formazione relativamente recente, che costituiscono la città consolidata. Pressoché sature o con ulteriore residua possibilità di



edificazione di completamento o di margine, tali aree sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale a bassa densità insediativa con tipologie diversificate a villa, palazzina, casa a schiera e con presenza di destinazioni di servizio e complementari. Si distinguono, infatti, isolati caratterizzati da una parcellizzazione fondiaria minuta, con edifici generalmente inferiori ai tre piani fuori terra, insediamenti riconducibili a regole omogenee d'impianto con tipologia prevalente a edifici isolati o a schiera e altri insediamenti con tipologia a palazzine, con una disposizione degli edifici sul fronte stradale e la presenza di negozi al piano terra, oppure con disposizione interna al lotto.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, alla concretizzazione di un adeguato carattere funzionale integrato per garantire flessibilità polifunzionale agli insediamenti.

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

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

4. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,500	mq/mq
Rcf	50	%
Ip	15	%
H max	10,50	m

5. Nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie compresa tra mq 1500 e mq 5000;
- interventi di nuova costruzione che interessino lotti edificabili aventi superficie compresa tra mq 1500 e mq 5000;

e per gli ambiti specificatamente individuati negli elaborati di PR, il PR si attua mediante PCC ai sensi della lettera a) del comma 2 dell'articolo 8 delle presenti NGT, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,500	mq/mq
Rcf	50	%
Ip	15	%
H max	10.50	m

5 bis. Per gli ambiti specificatamente individuati negli elaborati di PR, come PCC8 e PCC17, il PR si può alternativamente attuare, previo l'assenso espresso da parte di tutti i soggetti attuatori, senza il ricorso al permesso di costruire convenzionato e per singoli lotti, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,250	mq/mq
Rcf	35	%
Ip	15	%
H max	7,50	m

6. Nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 5000;
- interventi di nuova costruzione che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 5000;

il PR si attua mediante PA nel rispetto dei seguenti parametri:

It	0,500	mq/mq
----	-------	-------



Rct	50	%
Ip	15	%
H max	10.50	m

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dal PS

7. Gli ambiti identificati con le sigle PAV sono assoggettati a pianificazione attuativa vigente; fino alla loro completa esecuzione, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi piani attuativi e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nelle rispettive convenzioni di attuazione.

8. Ad avvenuta completa concretizzazione delle previsioni dei PA e dei PAV, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

Destinazioni d'uso

9. La destinazione d'uso principale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
G 4.5	Attività dei centri di telefonia in sede fissa
G 5	COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI
H 2	MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
J 1	ATTIVITÀ EDITORIALI
J 2	ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI
J 3	ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 5	ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO

Art. 39. Unità territoriali R3 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità edilizia

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione che costituiscono la città consolidata. Pressoché sature o con ulteriore residua possibilità di edificazione interstiziale o di margine, tali aree sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale, a media densità insediativa, con tipologie diversificate, con



preminenza di edifici plurifamiliari a costruzione aperta o in linea e con presenza di destinazioni di servizio e complementari.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e al completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio e alla promozione di un adeguato carattere polifunzionale degli insediamenti.

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

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

4. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,650	mq/mq
Rcf	50	%
Ip	15	%
H max	20,00	m

5. Nei seguenti casi

- interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie compresa tra mq 1500 e mq 5000;
- interventi di nuova costruzione che interessino lotti edificabili aventi superficie compresa tra mq 1500 e mq 5000;

il PR si attua mediante PCC ai sensi della lettera a) del comma 2 dell'articolo 8 delle presenti NGT, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,650	mq/mq
Rcf	50	%
Ip	15	%
H max	20.00	m

6. Nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 5000;
- interventi di nuova costruzione che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 5000;

il PR si attua mediante PA, nel rispetto dei seguenti parametri:

It	0,650	mq/mq
Rct	50	%
Ip	15	%
H max	20,00	m

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dal PS

7. Gli ambiti identificati con la sigla PAV sono assoggettati a pianificazione attuativa vigente; fino alla loro completa esecuzione, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi piani attuativi e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nelle rispettive convenzioni di attuazione.

8. Ad avvenuta completa concretizzazione delle previsioni dei PA e dei PAV, il PR si attua mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

If esistente



Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

Destinazioni d'uso

9. La destinazione d'uso principale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 4.2 Medie strutture di vendita
- G 4.3 Grandi strutture di vendita
- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
- G 5 COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI
- H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI
- J 1 ATTIVITÀ EDITORIALI
- J 2 ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI
- J 3 ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO

Art. 40. Unità territoriali R4 - Parchi e giardini storici

1. L'unità territoriale riguarda gli spazi aperti della Villa Trivulzio che, per caratteristiche di disegno, articolazione dello spazio, riferimento tipologico e morfologico, rappresentano un'inscindibile unità la cui natura e dimensione struttura e identifica il complesso "villa-giardino".

2. Il parco e il giardino storico, in quanto composizioni architettoniche e vegetali espressioni dello stretto rapporto tra civiltà e natura, rivestono interesse storico, artistico e paesaggistico e devono essere oggetto di tutela e valorizzazione con particolare attenzione agli elementi costitutivi quali la planimetria ed i differenti profili del terreno, le masse vegetali (le essenze, i loro volumi, i giochi cromatici, le spaziature, le rispettive altezze), gli elementi costruiti o decorativi, le acque in movimento o stagnanti.

3. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate alla tutela, conservazione e alla valorizzazione del complesso storico.

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

4. Il PR si attua mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, finalizzati alla conservazione dei caratteri storici, artistici, costruttivi delle pavimentazioni e dei manufatti di arredo, nonché delle peculiarità botaniche dei giardini e del parco.

If	esistente
----	-----------



Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

5. Ferme restando, le competenze della competente Soprintendenza per le aree oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono altresì ammessi, previo parere favorevole della commissione paesaggio, gli interventi finalizzati alla gestione del paesaggio del parco, in modo da armonizzare il disegno generale che presiede alla conservazione e alla valorizzazione del complesso architettonico-paesaggistico unitario e coordinato della villa e del parco.

Destinazioni d'uso

6. La destinazione d'uso principale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G	COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
P	ISTRUZIONE
Q	SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
S	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZIO

Prescrizioni particolari

7. Ogni operazione di manutenzione, conservazione, restauro o ripristino del parco storico o di una delle sue parti deve tener conto simultaneamente di tutti i suoi elementi costitutivi, senza alterazioni delle relazioni fra essi. La manutenzione e la conservazione dovrà avvenire con idonee sostituzioni puntuali delle essenze vegetali e, a lungo termine, con rinnovamenti ciclici tenendo conto, nella scelta delle specie di alberi, di arbusti, di piante, di fiori da sostituire, degli usi stabiliti e riconosciuti per la zona botanica e culturale, in una volontà di mantenimento e ricerca delle specie originali.

8. Gli elementi di architettura, di scultura, di decorazione fissi o mobili che sono parte integrante del parco o giardino storico non devono essere rimossi o spostati se non nella misura necessaria per la loro conservazione o il loro restauro. La sostituzione o il restauro di elementi in pericolo devono essere condotti secondo i principi del restauro scientifico, allo scopo di preservare la sostanza e il messaggio culturale del parco o giardino storico.

9. Ogni intervento all'interno del parco o giardino storico dovrà, comunque, essere intrapreso solo dopo uno studio approfondito, in grado di assicurare il carattere scientifico dell'intervento.



Art. 41. Unità territoriali P1 - Ambiti a prevalente specializzazione produttiva

1. L'unità territoriale riguarda gli ambiti interessati da insediamenti produttivi di carattere industriale e artigianale, sia riguardanti la struttura consolidata sia le attività produttive di recente realizzazione. Il tessuto insediativo è strutturato e localizzato prevalentemente a sud del territorio comunale, a ridosso dell'infrastruttura autostradale; insediamenti di consistenza minore sono puntualmente e diffusamente presenti ai margini del tessuto urbano.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti e alla promozione di un adeguato carattere funzionale integrato per garantire flessibilità polifunzionale agli insediamenti.

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

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

4. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	1.00	mq/mq
Rcf	60	%
Ip	10	%
H max	15.00	m

5. Nei seguenti casi

- interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie compresa tra mq 1500 e mq 5000;
- interventi di nuova costruzione che interessino lotti edificabili aventi superficie compresa tra mq 1500 e mq 5000;

il PR si attua mediante PCC ai sensi della lettera a) del secondo comma dell'articolo 8 delle presenti NGT, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	1.00	mq/mq
Rcf	60	%
Ip	10	%
H max	15.00	m

6. Nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 5000;
- interventi di nuova costruzione che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 5000;

il PR si attua mediante PA nel rispetto dei seguenti parametri:

It	1,00	mq/mq
Rct	50	%
Ip	10	%
H max	15.00	m

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dal PS

7. Gli ambiti identificati con le sigle PAV sono assoggettati a pianificazione attuativa vigente; fino alla loro completa esecuzione, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi piani attuativi e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nelle rispettive convenzioni di attuazione.



8. Ad avvenuta completa concretizzazione delle previsioni dei PA e dei PAV, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

Destinazioni d'uso

9. La destinazione d'uso principale è produttiva. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C2	ATTIVITÀ DEI MATTATOI
C11	FABBRICAZIONE DI COKE E PRODOTTI DERIVANTI DALLA RAFFINAZIONE DEL PETROLIO
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
G 4.5	Attività dei centri di telefonia in sede fissa
I 1	ALLOGGIO
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
Z	RESIDENZIALE

Prescrizioni particolari

10. Le aree specificatamente identificate nell'elaborato di PR n. 01.01 non determinano capacità edificatoria, sono destinate unicamente alla realizzazione di depositi ed esposizioni di merci e materiali a cielo aperto; in tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

11. Le aree specificatamente identificate con apposito simbolo nell'elaborato di PR n. 01.01 non determinano capacità edificatoria, sono destinate unicamente alla realizzazione di parcheggi a servizio delle unità locali esistenti; in tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione, ad eccezione di manufatti da destinare esclusivamente al servizio di custodia, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- superficie massima pari a mq. 20 di SIp;
- altezza massima pari a m. 3,20;
- è ammesso un solo manufatto per ciascun parcheggio che abbia almeno 30 posti auto.

Art. 42. Unità territoriali P2 - Ambito a specializzazione produttiva agroalimentare

1. L'unità territoriale riguarda l'ambito destinato ad azienda agroalimentare specializzata nella lavorazione delle carni, situato in prossimità del margine est del territorio comunale.



2. Le finalità della pianificazione per tale ambito, è orientata al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico.

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

3. Il PR si attua mediante interventi edilizi diretti.

4. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,500	mq/mq
Rcf	20	%
Ip	10	%
H max	7,00	m

Destinazioni d'uso

5. La destinazione d'uso principale è produttiva. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C 3 INDUSTRIA DELLE BEVANDE
- C 4 INDUSTRIA DEL TABACCO
- C 5 INDUSTRIE TESSILI
- C 6 CONFEZIONE DI ARTICOLI DI ABBIGLIAMENTO; CONFEZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E PELLICCIA
- C 7 FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E SIMILI
- C 8 INDUSTRIA DEL LEGNO E DEI PRODOTTI IN LEGNO E SUGHERO; FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PAGLIA E MATERIALI DA INTRECCIO
- C 9 FABBRICAZIONE DI CARTA E DI PRODOTTI DI CARTA
- C 10 STAMPA E RIPRODUZIONE DI SUPPORTI REGISTRATI
- C 11 FABBRICAZIONE DI COKE E PRODOTTI DERIVANTI DALLA RAFFINAZIONE DEL PETROLIO
- C 12 FABBRICAZIONE DI PRODOTTI CHIMICI
- C 13 FABBRICAZIONE DI PRODOTTI FARMACEUTICI DI BASE E DI PREPARATI FARMACEUTICI
- C 14 FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN GOMMA E MATERIE PLASTICHE
- C 15 FABBRICAZIONE DI ALTRI PRODOTTI DELLA LAVORAZIONE DI MINERALI NON METALLIFERI
- C 16 METALLURGIA
- C 17 FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN METALLO
- C 18 FABBRICAZIONE DI COMPUTER E PRODOTTI DI ELETTRONICA E OTTICA; APPARECCHI ELETTRONICI, APPARECCHI DI MISURAZIONE E DI OROLOGI
- C 19 FABBRICAZIONE DI APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED APPARECCHIATURE PER USO DOMESTICO NON ELETTRICHE
- C 20 FABBRICAZIONE DI MACCHINARI ED APPARECCHIATURE NCA
- C 21 FABBRICAZIONE DI AUTOVEICOLI, RIMORCHI E SEMIRIMORCHI
- C 22 FABBRICAZIONE DI ALTRI MEZZI DI TRASPORTO
- C 23 FABBRICAZIONE DI MOBILI
- C 24 ALTRE INDUSTRIE MANIFATTURIERE
- C 25 RIPARAZIONE, MANUTENZIONE ED INSTALLAZIONE DI MACCHINE ED APPARECCHIATURE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI



G 4	COMMERCIO AL DETTAGLIO
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
P	ISTRUZIONE
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
S	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI
Z	RESIDENZIALE

Art. 43. Unità territoriali P3 – Polo specializzato per prodotti innovativi ad alto valore tecnologico

1. L'unità territoriale riguarda gli insediamenti ad elevata specializzazione funzionale nei quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, attività ad alta specializzazione per la produzione di prodotti innovativi ad alto valore tecnologico.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico e al miglioramento dell'efficienza complessiva dell'insediamento.

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

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

4. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	1,20	mq/mq
Rcf	70	%
Ip	10	%
H max	20,00	m

5. Per le aree specificatamente individuate con apposita perimetrazione e corrispondenti alle aree identificate come ambito di trasformazione denominato TP11 nel documento di piano approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 09.04.2014, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

5. bis. Per le aree di cui al comma 5, sono ammessi altresì interventi di nuova edificazione da attuarsi mediante PCC finalizzato ad assicurare la dotazione di servizi e le misure della perequazione territoriale di seguito prescritte e nel rispetto dei seguenti parametri:

dotazione servizi indotta intervento = 20% della SIp



perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo = 1 mq ogni mq di Slp

If	esistente, incrementabile - mediante trasferimento di eventuale edificabilità residua determinata dalle restanti aree qualificate quali unità territoriali P3- fino a 1,20 mq/mq	
Rcf	70	%
Ip	10	%
H max	20,00	m

6. L'ambito identificato con la sigla PAV è assoggettato a pianificazione attuativa vigente; fino alla sua completa esecuzione, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dallo stesso piano attuativo e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione di attuazione.

7. Ad avvenuta completa concretizzazione delle previsioni del PAV, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

Destinazioni d'uso

8. La destinazione d'uso principale è produttiva. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C2	ATTIVITÀ DEI MATTATOI
C11	FABBRICAZIONE DI COKE E PRODOTTI DERIVANTI DALLA RAFFINAZIONE DEL PETROLIO
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
G 4.5	Attività dei centri di telefonia in sede fissa
I 1	ALLOGGIO
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
Z	RESIDENZIALE

Art. 44. Unità territoriali P4 - Ambiti a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita

1. L'unità territoriale comprende gli ambiti caratterizzati dalla presenza di esercizi commerciali in medie strutture di vendita.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità



architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento dell'efficienza complessiva degli insediamenti.

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

3. Il PR si attua mediante interventi edilizi diretti.

4. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,500	mq/mq
Rcf	40	%
Ip	10	%
H max	15,00	m

Destinazioni d'uso

5. La destinazione d'uso principale è commerciale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 4.3 Grandi strutture di vendita
- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- I 1 ALLOGGIO
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 5.2 Altre attività di intrattenimento e di divertimento n.c.a.
- Z RESIDENZIALE

Prescrizioni particolari

6. Nel caso di edifici esistenti con tipologie edilizie articolate con pluralità di usi e caratterizzati dalla compresenza di residenza, è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale legittimamente esistente.

Art. 45. Unità territoriali P5 - Ambiti a prevalente specializzazione terziaria

1. L'unità territoriale riguarda gli ambiti contraddistinti dalla presenza di attività economiche terziarie, caratterizzati da sistemi insediativi, morfologia del tessuto e tipologie edilizie eterogenee e di formazione diversificata, anche in edifici con pluralità di usi.

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



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

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

4. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	1,00	mq/mq
Rcf	50	%
Ip	15	%
H max	10,00	m

5. Per l'ambito specificatamente individuato con apposita perimetrazione negli elaborati di PR, il PR si attua mediante PCC ai sensi della lettera a) del comma 2 dell'articolo 8 delle presenti NGT, finalizzato alla realizzazione di attività dei servizi di ristorazione. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,20	mq/mq
Rcf	30	%
Ip	15	%
H max	10,00	m

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dal PS

6. Il PCC di cui al comma 5 deve perseguire azioni di perequazione sociale mediante l'attivazione di misure per favorire la ricaduta occupazionale locale.

7. Per l'ambito di cui al comma 5 trova applicazione la disposizione di cui all'articolo 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

8. Ad avvenuta completa concretizzazione delle previsioni del PCC di cui al comma 5, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente

Destinazioni d'uso

9. La destinazione d'uso principale è terziaria. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 4.2 Medie strutture di vendita
- G 4.3 Grandi strutture di vendita
- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa



- H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO
- Z RESIDENZIALE

Art. 46. Unità territoriali P6 – Polo specializzato per attività direzionali e ricettive

1. L'unità territoriale comprende gli ambiti caratterizzati dalla presenza del complesso direzionale denominato "Colleoni" situato in prossimità della tangenziale Est.
2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento dell'efficienza complessiva dell'insediamento.

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

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

If	1,00	mq/mq
Rcf	30	%
Ip	10	%
H max	30,00	m

Destinazioni d'uso

5. La destinazione d'uso principale è terziaria. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 4.3 Grandi strutture di vendita
- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
- H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO
- Z RESIDENZIALE

Art. 47. Unità territoriali P7 - Ambiti produttivi integrati nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale

1. L'unità territoriale comprende ambiti urbani contraddistinti dalla presenza di unità edilizie con commistione funzionale e caratterizzati da sistemi insediativi, morfologia del tessuto e tipologie edilizie eterogenei. Comprende unità in cui si svolgono processi



produttivi prevalentemente di tipo artigianale, con presenza di attività commerciali e residenziali, anche edifici con pluralità di usi.

2. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio esistente, al miglioramento dell'efficienza complessiva degli insediamenti, anche da conseguire mediante riconfigurazione tipologica e riuso funzionale degli edifici e dei tessuti edilizi.

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

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

4. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,500	mq/mq
Rcf	50	%
Ip	15	%
H max	10,00	m

5. In caso ristrutturazione edilizia comportante demolizione e successiva ricostruzione o in caso di sostituzione edilizia finalizzata alla riconfigurazione tipologica e funzionale degli edifici e dei tessuti edilizi e di conseguente riconversione urbanistica, il PR si attua attraverso PCC ai sensi della lettera a) del secondo comma dell'articolo 8 delle presenti NGT e nel rispetto dei seguenti parametri:

If	0,600	mq/mq
Rcf	50	%
Ip	15	%
H max	10,50	m

Destinazioni d'uso

6. Ad eccezione dei casi di riconversione urbanistica di cui ai commi 7 e 8 del presente articolo, la destinazione d'uso principale è produttiva. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C2	ATTIVITÀ DEI MATTATOI
C11	FABBRICAZIONE DI COKE E PRODOTTI DERIVANTI DALLA RAFFINAZIONE DEL PETROLIO
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
G 4.5	Attività dei centri di telefonia in sede fissa
I 1	ALLOGGIO
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E



DIVERTIMENTO

Z RESIDENZIALE

7. In caso di interventi di riconfigurazione tipologica e funzionale degli edifici e dei tessuti edilizi e conseguente riconversione in senso residenziale, la destinazione d'uso principale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 4.2 Medie strutture di vendita
- G 4.3 Grandi strutture di vendita
- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
- G 5 COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI
- H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
- J 1 ATTIVITÀ EDITORIALI
- J 2 ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI REGISTRAZIONI MUSICALI E SONORE
- J 3 ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO

8. Per gli edifici specificatamente individuati nell'elaborato di PR 01.01, in caso di interventi di riconfigurazione tipologica e funzionale degli edifici e dei tessuti edilizi, è ammessa in alternativa alla riconversione di cui al comma 7 del presente articolo, la riconversione in senso commerciale. La destinazione principale è commerciale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 4.3 Grandi strutture di vendita
- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
- G 5 COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI
- H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
- J 1 ATTIVITÀ EDITORIALI
- J 2 ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI REGISTRAZIONI MUSICALI E SONORE
- J 3 ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO
- Z RESIDENZIALE



Prescrizioni particolari

9. Nel caso di cui al comma 8 del presente articolo, dovranno essere garantiti i seguenti requisiti relativi alla qualità del servizio commerciale e alla compatibilità urbanistica, socioeconomica e di accessibilità:

- a) la nuova struttura commerciale dovrà prevedere servizi di consegna della spesa a domicilio. In caso di strutture alimentari/miste dovrà essere garantito uno spazio di vendita di prodotti alimentari biologici di aziende agricole locali;
- b) la nuova struttura commerciale dovrà prevedere tutti gli interventi infrastrutturali necessari a ridurre l'impatto sul traffico veicolare, garantendo una connessione alla rete delle piste ciclabili. Per questa ragione tutte le nuove localizzazioni dovranno essere precedute da uno studio del traffico che possa far emergere gli impatti derivanti dalla nuova localizzazione e tutte le misure atte a ridurne gli effetti. Per gli studi del traffico, dovranno essere assunti come riferimento, la situazione di fatto della mobilità e il quadro delle principali criticità desumibili dallo "Studio del traffico" nonché le metodologie adottate per la verifica di sostenibilità del sistema della mobilità allegati al PGT;
- c) previa predisposizione di idoneo studio, la nuova struttura commerciale dovrà prevedere appropriata realizzazione e sistemazione delle opere di arredo urbano, degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci;
- d) gli studi relativi alla valutazione di impatto socioeconomico dovranno dimostrare le ricadute positive sull'occupazione per quanto riguarda il settore del commercio. Per gli studi di impatto socioeconomico potranno essere utilizzati i parametri e le procedure regionali previste per la valutazione di impatto delle Grandi Strutture di Vendita.
- e) la nuova struttura commerciale dovrà prevedere idonea dotazione di aree a parcheggio privato funzionale all'insediamento programmato e comunque non inferiore alla dotazione prevista per le fattispecie di cui all'articolo 14 delle presenti NGT.

Art. 48. Unità territoriali P8 – Ambito specializzato per il commercio all'ingrosso

1. L'unità territoriale riguarda un ambito specifico sito in Viale delle Industrie esisto di intervento di riuso urbano finalizzato alla realizzazione di esercizio commerciale all'ingrosso.

2. Le finalità della pianificazione per tale ambiti, sono orientate al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, garantendo l'efficienza complessiva dell' insediamento.

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

3. Il PR si attua mediante interventi edilizi diretti.

4. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

If	esistente
Rcf	esistente
Ip	esistente
H max	esistente



Destinazioni d'uso

5. la destinazione d'uso principale è commercio all'ingrosso. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C2 ATTIVITÀ DEI MATTATOI
- C11 FABBRICAZIONE DI COKE E PRODOTTI DERIVANTI DALLA RAFFINAZIONE DEL PETROLIO
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 4.2 Medie strutture di vendita
- G 4.3 Grandi strutture di vendita
- G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa
- I 1 ALLOGGIO
- O AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
- R ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
- Z RESIDENZIALE

Prescrizioni particolari

6. Le aree specificatamente identificate con apposito simbolo nell'elaborato di PR n. 01.01 non determinano capacità edificatoria, sono destinate unicamente alla realizzazione di parcheggi a servizio delle unità locali esistenti; in tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione, ad eccezione di manufatti da destinare esclusivamente al servizio di custodia, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- superficie massima pari a mq. 20 di Slp;
- altezza massima pari a m. 3.20;

Art. 49. Unità territoriali V1 - Aree verdi urbane

1. L'unità territoriale riguarda l'insieme delle aree verdi private comprese nell'ambito urbano e periurbano, caratterizzate da permeabilità del suolo e presenza di vegetazione spontanea o coltivata, quali significative aree verdi, giardini, orti e aree agricole di prossimità urbana nelle quali l'attività agricola risulta anche marginale o condotta non professionalmente. Sono ricomprese nell'unità territoriale le fasce di ambientazione e mitigazione urbana a separazione di unità territoriali a diversa destinazione.

2. Le finalità della pianificazione per tali aree, sono orientate al mantenimento e alla valorizzazione in considerazione del rilevante ruolo paesaggistico ed ecologico che sono in grado di svolgere per la strutturazione del territorio; il PGT ne promuove la conservazione quale componente significativa della vivibilità delle realtà urbane per la loro funzione di decongestionamento della pressione provocata da fattori inquinanti, di regolatore del microclima, di concorso all'aumento della permeabilità del suolo.

Prescrizioni generali

3. Nel caso di svolgimento dell'attività agricola, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 50 delle presenti NGT.



4. In assenza dell'attività agricola, non sono ammessi interventi di nuova costruzione, ad eccezione degli interventi relative a pertinenze di edifici esistenti a condizione che siano contenuti entro i limiti di non computabilità nei parametri edilizi e urbanistici di cui all'articolo 11 delle presenti NGT; sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria.

5. Al fine della concretizzazione degli obiettivi di un corretto assetto territoriale, le aree verdi interposte tra ambiti a diversa destinazione funzionale identificate con apposito simbolo grafico nell'elaborato di PR n. 02.01, sono prioritariamente destinate alla realizzazione di fasce di ambientazione e mitigazione urbana, in modo da contribuire a ridurre la diffusione di interferenze (polveri, rumore, inquinanti liquidi), incrementare il sequestro dell'anidride carbonica e aumentare la biodiversità. Tali fasce ad andamento lineare, devono essere coperte da vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea, con alberi governati preferibilmente a ceduo e organizzati con adeguata uniformità della copertura e della densità della vegetazione, da realizzare secondo le direttive di cui all'articolo 94 delle presenti NGT.



CAPO III – IL SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE

Art. 50. Unità territoriali A1 - Aree agricole

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

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

3. Obiettivi specifici sono la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale, il sostegno alle aziende agricole esistenti, la conservazione dei suoli ad elevata vocazione agricola, la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio rurale, la valorizzazione del ruolo di riequilibrio ambientale delle aree rurali.

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

4. Nelle aree destinate all'agricoltura, ai sensi dell'articolo 59 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti.

5. Ai sensi e per gli effetti di cui ai commi 1bis e 1ter dell'articolo 59 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono altresì ammessi la ristrutturazione di edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, con finalizzazione alla realizzazione di centri ippici.

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

7. Le modalità di esercizio dell'attività agrituristica sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge 20 febbraio 2006, n. 96, alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 e del regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4.

8. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 4 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

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

10. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 4, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può



superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

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

12. Devono essere osservati i seguenti parametri di altezza massima:

a) per gli edifici destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda: 7,50 m

b) per le attrezzature e le infrastrutture produttive : 9,00 m

c) per le serre: 7,50 m

13. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri :

Ief esistente

Rcf esistente

Rpf esistente

H max esistente

Prescrizioni particolari

14. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per gli edifici legittimamente esistenti che, alla data di adozione delle presenti NGT, risultino già non più connessi all'esercizio della attività agricola in quanto precedentemente legittimati in forza di titolo abilitativo edilizio e accatastati ad usi differenti, è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

Ief esistente

Rcf esistente

Rpf esistente

H max esistente

15. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli edifici legittimamente esistenti non più adibiti ad usi agricoli da almeno tre anni, originariamente destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo, possono essere oggetto di interventi modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'articolo 23-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380 dalla categoria funzionale rurale alla categoria funzionale residenziale. Fermi restando gli adempimenti in termini di reperimento delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione e di corresponsione del contributo di costruzione previste dall'ordinamento vigente, la modifica di destinazione d'uso comporta l'impossibilità per le aree originariamente computate ai fini edificatori di realizzare altre residenze per gli imprenditori agricoli. La modifica della destinazione d'uso e delle eventuali opere connesse non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere. La modifica della destinazione d'uso è, in ogni caso, subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria a rete ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime a propria cura e spese contemporaneamente alla modifica della destinazione d'uso e delle condizioni di accessibilità all'edificio. Non sono



comunque ammessi la realizzazione di interventi di asfaltatura di percorsi rurali e di impermeabilizzazione di suolo agricolo. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

lef	esistente
Rcf	esistente
Rpf	esistente
H max	esistente

16. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli edifici legittimamente esistenti, non più adibiti ad usi agricoli da almeno tre anni, originariamente destinati alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, possono essere oggetto di interventi di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'articolo 23-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380 dalla categoria funzionale rurale alla categoria funzionale produttiva e direzionale, qualora sussistano le seguenti condizioni:

- a) siano già qualificati come insediamenti produttivi agricoli esistenti e appartenenti alla categoria "urbanizzato" nella carta degli usi attuali del suolo redatta ai sensi delle disposizioni del PTCP vigente;
- b) non siano ricompresi nel PLIS PANE, non ricadano in aree parte della rete verde di ricomposizione paesaggistica individuata dal vigente PTCP e siano esterni alle aree ricomprese nei corridoi, nelle connessioni ecologiche e nei varchi della rete ecologica comunale (REC);
- c) la modifica della destinazione d'uso e delle eventuali opere connesse, compresa la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione, non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere e devono essere adottati gli opportuni accorgimenti tecnici in modo da ridurre gli ostacoli o gli impedimenti permanenti per le normali lavorazioni connesse all'attività agricola per le aree non interessate dal cambio di destinazione d'uso;
- d) devono essere accessibili dalla rete della viabilità esistente e comunque l'accessibilità deve essere garantita senza impermeabilizzazione di suolo agricolo;
- e) la modifica della destinazione d'uso è, in ogni caso, subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria a rete ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime a propria cura e spese contemporaneamente alla modifica della destinazione d'uso.

17. L'intervento di modifica della destinazione d'uso di cui al comma 16 è assoggettato a permesso di costruire convenzionato ed è subordinato alla previa positiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale in relazione alla coerenza della destinazione proposta in termini di compatibilità ambientale e paesaggistica rispetto al contesto di riferimento e all'adeguatezza del sistema della viabilità esistente a sostenere il traffico indotto dalla nuova destinazione. Per la disciplina delle destinazioni d'uso si applicano le disposizioni di cui alla unità territoriale P1 - Ambiti a prevalente specializzazione produttiva. In ogni caso, la modifica della destinazione d'uso è subordinata alla realizzazione, a cura e spese degli aventi titolo degli interventi, di opere di mitigazione consistenti in interventi di ambientazione con fasce arboree ed arbustive e interventi di mitigazione degli elementi di disturbo mediante l'impianto di siepi, filari alberati e macchie boscate. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:



lef	esistente
Rcf	esistente
Rpf	esistente
H max	esistente

18. Ai sensi dell'articolo 62, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli edifici legittimamente esistenti, possono essere destinati alla realizzazione di strutture adibite a ricovero di animali d'affezione di cui all'articolo 13 del regolamento regionale 13 aprile 2017, n. 2, anche da soggetti non aventi i requisiti soggettivi indicati all'articolo 60, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. In tali casi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione e la realizzazione delle opere provvisorie riservate all'ospitalità degli animali, quali ad esempio recinti e gabbie, con l'osservanza dei seguenti parametri:

lef	esistente
Rcf	esistente
Rpf	esistente
H max	esistente

Art. 50 bis. Realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo.

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 62 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, nelle aree qualificate dal PR quali Unità territoriali A1 - Aree agricole, è ammessa la realizzazione di manufatti accessori da destinare esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale purchè siano realizzati con materiali ecocompatibili, facilmente amovibili, armonizzati ed inseriti nel paesaggio circostante.

2. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1 è consentita ai soggetti diversi da quelli individuati dall'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, interessanti aree esterne a quelle computate ai fini edificatori per la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 59 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e nelle quali non siano già presenti manufatti analoghi.

3. La realizzazione dei manufatti non deve interferire con gli elementi connotativi del paesaggio agrario quali, in particolare, il patrimonio boschivo e vegetazionale, il sistema idrografico, le opere di regimazione delle acque e di difesa idraulica, compresi i relativi manufatti, il sistema della viabilità rurale ecc..., e deve prevedere la definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico.

4. Gli interventi di cui al presente articolo, non devono prevedere la realizzazione di fondazioni permanenti, di opere murarie e di opere di pavimentazione esterna e devono rispettare i seguenti parametri:

Rcf 0,25 % e comunque non superiore a mq. 6;

H. max 2,50 m;

dimensione minima del fondo di proprietà costituente l'area di riferimento urbanistico:
2000 mq.

5. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1 è assoggetta alla sottoscrizione da parte degli interessati, di impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimessa in pristino stato



dei luoghi e per la rimozione dei manufatti accessori, a richiesta dell'Amministrazione comunale.

Art. 51. Unità territoriali E1 - Aree di interesse ecologico e paesaggistico

1. L'unità territoriale comprende aree caratterizzate da elementi significativi dal punto di vista ambientale ed ecologico e di particolare interesse paesaggistico, anche con la significativa presenza di elementi del sistema idrografico naturale e artificiale.
2. Comprende in particolare le aree a sud del territorio comunale contraddistinte da un'infrastruttura per la regolamentazione delle acque che, nel corso del tempo, si è "rinaturalizzata" assumendo connotati significativi nel quadro ecologico comunale; l'ambito di stretta connessione con il torrente Molgora, connotato da una configurazione geomorfologica tipica della pianura incisa dai corsi d'acqua minori, con la presenza di aree boscate e di vegetazione ripariale; i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche principali e le aree urbanizzate.
3. Nell'unità territoriale sono comprese altresì le aree obiettivo di perequazione territoriale.
4. Le finalità della pianificazione per l'unità territoriale, sono orientate alla conservazione e alla ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, degli habitat e delle associazioni vegetali e forestali, alla salvaguardia e ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e al ripristino e valorizzazione degli equilibri ecologici e paesaggistici.

Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione

5. In questi ambiti è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri, in modo significativo, i caratteri e gli equilibri naturali; sono preferenzialmente destinati alla realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale ed è ammesso lo svolgimento di attività agricole in grado di promuovere la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa.
6. In considerazione della fragilità intrinseca di tali aree e in relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesaggistico e ambientale rivestito da questi ambiti, in tali unità territoriali pur essendo ammessa l'attività agricola, non sono ammesse nuove edificazioni, con l'eccezione degli interventi finalizzati a scopi educativi, culturali, scientifici e ricreativi.
7. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
8. Compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti, la realizzazione di strutture educative, culturali, scientifiche e ricreative finalizzate alla fruizione ambientale è subordinata ad atto convenzionale con l'Amministrazione comunale che ne disciplini l'uso pubblico e all'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - l'ef 0,01 mq/mq e comunque non superiore a mq 100
 - sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimozione delle strutture e dei manufatti accessori, al cessare dell'attività.
9. Nelle aree obiettivo di perequazione territoriale, antecedentemente alla concretizzazione delle azioni di perequazione territoriale, al fine di consentire lo svolgimento dell'attività agricola, è ammessa la realizzazione di manufatti accessori di servizio, esclusivamente da destinare ad attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, con l'osservanza dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti dall'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e delle seguenti prescrizioni:
 - siano realizzati con materiali ecocompatibili, facilmente amovibili, armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante;



- Rcf 5% e comunque inferiore a mq. 25;
- H. max 3,00 m;
- sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimessa in pristino stato dei luoghi e per la rimozione dei manufatti accessori, al concretizzarsi delle azioni di perequazione territoriale.

10. Per le aziende agricole esistenti alla data del 21.07.2011, qualora le superfici aziendali siano prevalentemente localizzate in aree obiettivo di perequazione ambientale e la realizzazione di manufatti accessori di servizio non sia motivatamente possibile in altra area della superficie aziendale, tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- siano realizzati con materiali ecocompatibili, facilmente amovibili, armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante;
- Rcf 5% e comunque inferiore a mq. 100;
- H. max interna 3,00 m;
- sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimessa in pristino stato dei luoghi e per la rimozione dei manufatti accessori, al concretizzarsi delle azioni di perequazione territoriale.

Art. 52. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

1. Nell'elaborato di PR n. 01.01 è assunta l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico di cui al vigente PTCP, con le rettifiche, precisazioni e miglioramenti esplicitati nel DP ai sensi dell'articolo 7 delle Norme del Piano del PTCP.

2. Ai sensi degli articoli 6 e 7 delle Norme del Piano del PTCP, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità di livello sovracomunale.

3. All'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, sono altresì ammessi:

- a) impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti, se funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché impianti di trattamento della frazione organica compreso il compostaggio verde; il piano provinciale di gestione dei rifiuti disciplina le modalità e i limiti;
- b) viabilità interpodereale funzionale all'esercizio dell'attività agricola e funzionale alla mobilità ciclopedonale e viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile;
- c) interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.

4. All'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari ad eccezione di quelli volti a segnalare e pubblicizzare le aziende agricole e le attività agrituristiche presenti sul territorio; è ammessa la posa di cartelli di segnaletica del PLIS.

5. La disciplina di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 si applica anche laddove vi sia sovrapposizione tra ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'articolo 31 delle Norme del Piano del PTCP purché sia salvaguardata la continuità dei corridoi e dei varchi della rete ecologica regionale (RER).

6. Gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, sono considerate aree di non trasformazione e sono assoggettati ad usi, tutele e valorizzazioni compatibili con le disposizioni del PTCP e, laddove esistenti, degli atti di programmazione e pianificazione regionale. In particolare, relativamente alle disposizioni del PTCP:



- a) per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ricadenti in ambiti qualificati a prevalente valenza ambientale e naturalistica si richiama la disciplina prevista dagli atti di pianificazione e programmazione degli enti gestori, oltre che gli articoli 8 e 9 delle Norme del Piano del PTCP;
- b) per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ricadenti in ambiti qualificati di valenza paesaggistica (ambiti di rilevanza paesaggistica provinciale) si richiama la disciplina di cui agli articoli da 10 a 28 delle Norme del Piano del PTCP;
- c) per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ricadenti in sistemi a rete (sistemi di tutela paesaggistica) si richiama la disciplina di cui agli articoli 31, 32, 33, 36 delle Norme del Piano del PTCP.

7. Al fine di coniugare le azioni finalizzate allo sviluppo economico del settore agricolo con quelle rivolte alla sostenibilità ambientale, all'uso efficiente delle risorse naturali, alla tutela del paesaggio e del territorio, devono essere osservate, in particolare, le seguenti disposizioni delle presenti NGT:

- a) per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ricadenti in ambiti qualificati quali Unità territoriali UT E 1 - Aree di interesse ecologico e paesaggistico, si richiama la disciplina di cui all'articolo 51 delle presenti NGT;
- b) per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ricadenti in aree ricomprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco Agricolo Nord Est", si richiama la disciplina di cui all'articolo 76 delle presenti NGT;
- c) per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ricadenti in aree ricomprese nella Rete Ecologica Comunale, si richiama la disciplina di cui all'articolo 79 delle presenti NGT.

Art. 53. Interventi di demolizione delle opere edilizie incongrue localizzate nel territorio agricolo o negli ambiti di valore paesaggistico e contestuale permeabilizzazione dei suoli

1. Al fine di eliminare elementi di degrado paesaggistico e ambientale che costituiscono detrattori del paesaggio e possibili fonti di pericolo per l'ambiente e la salute umana e promuovere la rinaturalizzazione di aree a vocazione agricola, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, il PGT prevede interventi di demolizione delle opere edilizie incongrue legittimamente realizzate e di contestuale permeabilizzazione dei suoli.

2. Gli interventi possono essere attuati dagli aventi titolo, per le opere edilizie incongrue specificatamente identificate negli elaborati di PR e sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato. La realizzazione di detti interventi comporta il riconoscimento ai soggetti interessati di diritti edificatori dimensionati secondo i criteri stabiliti dal presente articolo.

3. La rimozione delle opere edilizie incongrue deve essere eseguita con l'utilizzo delle migliori tecniche e tecnologie praticabili e disponibili, contemplando una gestione attenta dei materiali da demolizione prodotti, perseguendone la selezione e l'avvio a recupero e prevedendo il ripristino ambientale dei suoli.

4. Concorrono alla definizione dei diritti edificatori utilizzabili ai fini delle definizioni dei crediti edilizi, i seguenti edifici e fabbricati:

- a) fabbricati abitativi funzionali all'esercizio dell'attività agricola ed edifici con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità;
- b) edifici con originaria funzione strumentale all'attività agricola o comunque connessi alla produzione del territorio rurale non più adibiti all'uso agricolo;
- c) edifici ad uso produttivo non agricolo;
- d) serre agricole.



5. Il riconoscimento dei diritti edificatori che concorrono alla concretizzazione di crediti edilizi avviene con le seguenti modalità:
- gli edifici di cui alla lettera a) del quarto comma determinano diritti edificatori pari alla SIp legittimamente esistente;
 - gli edifici di cui alla lettera b) del quarto comma determinano diritti edificatori pari al 50% della SIp legittimamente esistente;
 - gli edifici di cui alla lettera c) del quarto comma determinano diritti edificatori pari al 10% della SIp legittimamente esistente;
 - le serre di cui alla lettera d) del quarto comma determinano diritti edificatori pari al 10% della Sc legittimamente esistente.
6. Non concorrono, in ogni caso, alla definizione dei crediti edilizi:
- immobili realizzati in assenza di titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione vigente all'epoca della realizzazione;
 - manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
 - serre mobili, stagionali o temporanee;
 - vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni e simili;
 - manufatti isolati privi di copertura;
 - tettoie, porcili, pollai, cascine, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 2,40 metri;
 - manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.
7. È a tale fine istituito il registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite con apposito atto comunale. I diritti edificatori oggetto di credito edilizio, acquisiscono efficacia, previo inserimento nel registro comunale ad avvenuta demolizione delle opere edilizie incongrue e ad avvenuto ripristino ambientale dei suoli e riqualificazione delle aree interessate, debitamente accertati dall'Amministrazione comunale.
8. Il credito edilizio deve essere garantito da atto pubblico che istituisca un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari per le aree sulle quali insistevano le opere incongrue demolite.
9. Le aree di atterraggio dei crediti edilizi possono essere individuate tra le aree qualificate dal PGT quali tessuto urbano consolidato e specificatamente qualificate dal PR quali unità territoriali:
- R2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia;
 - R3 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità edilizia;
 - P1 Ambiti a prevalente specializzazione produttiva ad esclusione delle aree destinate unicamente alla realizzazione di depositi ed esposizioni di merci e materiali a cielo aperto e delle aree destinate unicamente alla realizzazione di parcheggi a servizio delle unità locali esistenti,
 - P3 Polo specializzato per prodotti innovativi ad alto valore tecnologico, limitatamente alle aree esito degli ambiti di trasformazione denominati TP11 e TP 12 nel documento di piano approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 09.04.2014;
 - P4 Ambiti a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita;
 - P5 Ambiti a prevalente specializzazione terziaria;
 - P6 Polo specializzato per attività direzionali e ricettive.



10. I crediti edilizi possono essere utilizzati entro cinque anni dall'intervenuta demolizione delle opere incongrue.

11. Il trasferimento della capacità edificatoria può comportare l'incremento massimo del 20% della SIp e della Sc massime ammissibili ordinariamente previste dalle presenti NGT per le differenti unità territoriali in cui ricadono le aree di atterraggio. Il trasferimento può, inoltre, comportare l'incremento di metri 3,00 dell'altezza massima prevista dalle presenti NGT per le differenti unità territoriali in cui ricadono le aree di atterraggio.

12. L'utilizzo della capacità edificatoria oggetto dei crediti edilizi è assoggettata a PCC ed è subordinata alla positiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale in merito alla coerenza della trasformazione prevista sull'area di atterraggio in termini di rilevanza, incidenza e impatto paesistico rispetto al contesto di riferimento.





TITOLO IV – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 54. Disciplina di carattere generale

1. La disciplina inerente la costruzione e la tutela delle strade è regolamentata dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada” e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non precisato nel presente Titolo.

2. Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche è fatto, inoltre, rinvio alle disposizioni di cui al decreto ministeriale 30 novembre 1999 n. 557, al decreto ministeriale 5 novembre 2001 e al regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7.

3. Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PR, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PGT, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.

4. Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PR, sono indicativi e saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, qualora previsti, degli strumenti di pianificazione di settore e nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione ai sensi del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50.

5. Fatte salve eventuali diverse specificazioni stabilite dal progetto del tracciato stradale in relazione ai diversi livelli di approfondimento progettuale ai sensi del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, nelle more della realizzazione degli interventi di nuova realizzazione e di potenziamento e ammodernamento della rete stradale, in corrispondenza dei tracciati della mobilità di nuova previsione e di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni indicati dal PGT, si applicano le misure di salvaguardia delle aree destinate alla costruzione e all'esercizio delle opere stradali, previste dalle presenti NGT.

6. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo esistente e programmato; qualora necessario, il PA può proporre nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, gli adeguamenti occorrenti a garantire l'efficacia e l'efficienza del sistema della mobilità.

Art. 55. Definizione e classificazione delle strade

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Capo, si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

2. Ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche tecniche-funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali;
- F-bis. Itinerari ciclopedonali.

3. Nelle more dell'approvazione del Piano generale del traffico urbano e del relativo regolamento viario, la qualificazione funzionale degli elementi della viabilità è individuata nell'elaborato di PR 02.01 sulla base delle risultanze dello Studio di Traffico a supporto del PGT allegato al DP.



4. È inoltre recepita la classificazione dei livelli gerarchici della viabilità di rilevanza sovracomunale prefigurata sulla Tavola 12 del vigente PTCP, per i quali, ai sensi dell'articolo 40 delle Norme del vigente PTCP, sono previste nel presente Titolo, le disposizioni relative alle fasce di rispetto inedificabili e dei corridoi di salvaguardia.

Art. 56. Fasce di rispetto stradali

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a metri 3,00.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 metri per le strade di tipo A;
- b) 40 metri per le strade di tipo B;
- c) 30 metri per le strade di tipo C;
- d) 20 metri per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285;
- e) 10 metri per le "strade vicinali" di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 metri per le strade di tipo A;
- b) 20 metri per le strade di tipo B;
- c) 10 metri per le strade di tipo C;
- d) 5 metri per le strade di tipo E e F.

4. In caso di PA previsti dal presente PGT, l'applicabilità delle distanze di cui al comma precedente, lettere a), b), e c) è subordinata al parere favorevole dell'Ente competente.

5. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 metri per le strade di tipo A, B;
- b) 3 metri per le strade di tipo C, F.

6. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 metro sul terreno non può essere inferiore a 1 metro. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 metro costituite da siepi morte in legno,



reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo.

9. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore a 3 metri. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 8, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

10. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 metri si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 metri, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

11. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 metri per le strade di tipo A;
- b) 20 metri per le strade di tipo D;
- c) 5 metri per le strade di tipo E e per le strade di tipo F.

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

13. All'interno del centro abitato, per le strade di tipo E e F, qualora gli edifici esistenti definiscano un allineamento prevalente, riconoscibile e caratterizzante un tratto unitariamente identificabile di strada, e non sussistano interferenze con eventuali programmazioni di adeguamento della viabilità, è ammesso l'allineamento delle nuove costruzioni sul filo di detto riferimento. Qualora non in contrasto con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e comunque purchè non sia pregiudicata la sicurezza del traffico, in caso di demolizione è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente.

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

15. Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 26, commi 7 e 8 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, 495, nonché quelle di cui agli articoli 16, comma 2, e 20, comma 2, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 61 delle presenti NGT.



Art. 57. Pertinenze delle strade

1. Le pertinenze stradali sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa.
2. Le pertinenze stradali sono regolate dalle norme del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e da quelle Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, e si distinguono in pertinenze di esercizio e pertinenze di servizio.
3. Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale.
4. Sono pertinenze di servizio le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti. Le pertinenze di servizio sono determinate, secondo le modalità fissate nel Regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, dall'ente proprietario della strada in modo che non intralcino la circolazione o limitino la visibilità.
5. La localizzazione delle pertinenze di servizio indicate nell'articolo 24, comma 4, del codice, è parte integrante del progetto stradale e deve rispondere ai requisiti di sicurezza e fluidità del traffico. Per le pertinenze che costituiscono aree di servizio destinate al rifornimento e al ristoro, le previsioni progettuali si limitano ad individuarne il numero minimo in relazione alle esigenze, in accordo con i piani regionali di riorganizzazione della rete di distribuzione dei carburanti.
6. Ai sensi dell'articolo 61 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, gli impianti di distribuzione di carburante sono da considerare parte delle aree di servizio. La installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.
7. Ai sensi dell'articolo 61 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, sulle strade di tipo E ed F in ambito urbano gli impianti di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi ai requisiti previsti per i passi carrabili, di cui all'articolo 46 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada. Gli impianti di distribuzione, comprese le relative aree di sosta, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale.
8. Per la disciplina urbanistica delle aree di servizio destinate ad impianti di distribuzione carburanti per autotrazione, è fatto espresso richiamo e rinvio all'articolo 27 delle presenti NGT.

Art. 58. Accessi alle strade

1. Gli accessi alle strade extraurbane e alle strade urbane sono disciplinati rispettivamente dagli articoli 45 e 46 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495: per la viabilità classificata di primo livello dal vigente PTCP, gli accessi devono, di norma, essere coordinati.

Art. 59. Area di salvaguardia stradale

1. Le aree di salvaguardia stradale, sono le aree destinate alla costruzione e all'esercizio delle opere stradali di progetto. Tali aree comprendono le sedi stradali e le pertinenze stradali. Sono altresì compresi gli spazi interclusi tra sedi stradali e rami di svincolo



destinati a far parte del demanio stradale, nonché gli eventuali spazi destinati ad interventi di mitigazione e compensazione ambientale.

2. Ai sensi dell'articolo 102 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il PGT garantisce la determinazione di misure di salvaguardia dei nuovi tracciati, previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale, delle infrastrutture per la mobilità, assicurando una congrua distanza da esse delle nuove previsioni insediative. Per le infrastrutture strategiche di preminente interesse nazionale, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia non possono comunque essere inferiori a quelle evidenziate nel progetto preliminare dell'infrastruttura; gli enti locali non possono rilasciare, in assenza dell'attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore, permessi di costruire né altri titoli abilitativi nell'ambito del corridoio individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso. Per i tracciati definiti in sede di progettazione definitiva ed esecutiva diversamente da quanto prospettato in sede di progettazione preliminare, l'area di salvaguardia, ai sensi della D.g.r. 3 dicembre 2008 - n. 8/8579 è coincidente con l'estensione della fascia di rispetto prevista dal Codice della strada.

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

4. Fermo restando quanto disposto dal comma 2, l'area di salvaguardia stradale per la realizzazione di altre strade ha un'estensione, misurata a partire dal centro dell'elemento grafico individuato negli elaborati di PGT come intervento di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni e come intervento previsto per la mobilità, avente le seguenti ampiezze:

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

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

Art. 60. Competenza per le autorizzazioni e le concessioni

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

Art. 61. Chioschi

1. Fatte salve le specifiche norme di settore previste dall'ordinamento vigente, all'interno delle fasce di rispetto e, previa apposita autorizzazione dell'Ente proprietario, nelle aree pubbliche e assoggettate all'uso pubblico, è ammessa la posa di chioschi adibiti ad edicole e rivendita giornali, vendita fiori e piante, bar nel rispetto delle seguenti modalità:

- siano realizzati con strutture facilmente rimovibili;



- non comportino pericolo e ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale; nel caso di posa in prossimità di marciapiedi o passaggi pedonali deve essere comunque garantita una larghezza per la circolazione dei pedoni maggiori di m 1,50;
- il chiosco deve avere dimensione massima pari a mq 30 di Slp;

2. Per l'insediamento di tali attrezzature dovrà essere rilasciato atto abilitativo temporaneo con l'obbligo per il richiedente della rimessa in pristino stato alla scadenza prefissata e comunque in relazione a preminenti interventi di interesse pubblico, salvo rinnovo dello stesso.

Art. 62. Infrastrutture di trasporto in sede propria

1. Il PR recepisce l'intervento individuato nel vigente PTR quale obiettivo infrastrutturale prioritario di interesse regionale e sovraregionale ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, relativo alla realizzazione del prolungamento della linea metropolitana M2 da Cologno Nord a Vimercate.

2. Il tracciato, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PR, sono indicativi e saranno precisati nell'ambito delle varie fasi di progettazione ai sensi del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50.

3. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, al fine di assicurare la permanenza delle condizioni di fattibilità urbanistica delle opere, è individuata un'area di salvaguardia del tracciato di prolungamento della linea metropolitana M2, determinata in 15 metri per lato misurati a partire dal centro dell'elemento grafico individuato negli elaborati di PGT. Nell'area di salvaguardia, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione. È altresì consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli. L'eventuale realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione e di interventi di nuova costruzione ammessi nelle unità territoriali interessate dall'area di salvaguardia, sono subordinati ad attestazione di compatibilità tecnica da parte dell'ente competente.



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

CAPO I - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

Art. 63. Principi di tutela dell'ambiente

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

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

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

4. In recepimento ed attuazione:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Art. 64. Zona di rispetto dei corsi d'acqua

1. Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sulle rogge e sui colatori principali, iscritti negli elenchi di cui all'articolo 1 del Regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, sono vietate le attività indicate all'articolo 96 del Regio decreto 25 luglio 1904 n. 523.

2. In particolare sono vietate:

- Entro la fascia di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
- Entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - lo smovimento di terreno.

3. Sono ammesse a distanza di m. 4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

4. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'articolo 95 del Regio decreto 25 luglio 1904 n. 523, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

5. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli articoli 97 e 98 del citato Regio decreto 25 luglio 1904 n. 523.

Art. 65. Fascia di rispetto dagli impianti di depurazione

1. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione del Comitato dei Ministri del 4 febbraio 1977, è prescritta una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto, pari a m. 100.

2. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alla richiamata deliberazione e alle norme vigenti in materia.

Art. 66. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

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

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

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



4. Nell'elaborato di PR n. 02.01 e nel Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), sono rilevate a fini meramente ricognitivi, le principali linee ed impianti: ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, la determinazione in concreto delle fasce di rispetto deve essere riferita alle comunicazioni del proprietario/gestore alle autorità competenti.

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

Art. 67. Aree di rispetto cimiteriale

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

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

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

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

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

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

6. Sono, comunque, fatte salve le prescrizioni dettate in materia dal Piano Cimiteriale comunale.

Art. 68. Fascia di rispetto dagli osservatori astronomici, astrofisici

1. Ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 11 dicembre 2000 n. VII/2611, entro la fascia di protezione dell'Osservatorio Astronomico Brera di Merate e dell'osservatorio sociale "A. Grosso" di Brugherio, tutte le sorgenti luminose non rispondenti ai criteri indicati dalla legge regionale 5 ottobre 2015, n. 31, devono essere sostituite e modificate in maniera da ridurre l'inquinamento luminoso, nei modi e nei termini stabiliti dalle disposizioni regionali vigenti.

Art. 69. Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea

1. Al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 707 del Codice della Navigazione (revisione della parte aeronautica effettuata con decreto legislativo 15 marzo 2006 n. 151), il PGT recepisce le aree da sottoporre a vincolo per quanto riguarda ostacoli ed altri potenziali pericoli per la navigazione.

2. Negli elaborati di PR, sono individuate in particolare le proiezioni delle superfici di delimitazione ostacoli relative all'aeroporto di Milano Linate che interessano il comune di Agrate Brianza e relative a:

- aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli;
- aree soggette a limitazione per quanto riguarda la realizzazione di discariche o altre attività o costruzioni che possano attrarre avifauna;
- aree soggette a limitazione per quanto riguarda la realizzazione di impianti eolici.



3. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alla normativa vigente, al Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti e alle disposizioni dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC).



CAPO II – TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

Art. 70. Tutela del patrimonio culturale

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

Art. 71. Aree a rischio di rinvenimenti archeologici

1. Le aree identificate con apposito simbolo grafico nell’elaborato di PR n. 02.01, in ragione dei dati informativi acquisiti dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente, sono considerati areali a rischio di rinvenimenti archeologici.
2. In tali areali, al fine di consentire la salvaguardia del patrimonio archeologico, gli interventi che presuppongono attività di scavo o movimenti di terra, sono subordinati a preventiva segnalazione di inizio lavori alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente. La comunicazione preliminare, deve essere effettuata dal titolare dell’atto abilitativo edilizio ovvero dall’esecutore dei lavori edili, almeno quindici giorni lavorativi prima dell’effettivo inizio dei lavori di scavo, nei modi e con i contenuti disposti dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente.
3. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno agli areali a rischio di rinvenimenti archeologici, è disciplinato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Art. 72. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio

1. Il PGT assume il concetto di paesaggio definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata con legge 9 gennaio 2006, n.14, *quale determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.*
2. Il PGT, nell’ambito delle proprie competenze, persegue le seguenti finalità:



- a) la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
 - b) il miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio;
 - c) la diffusione della consapevolezza dei valori del paesaggio e la loro fruizione da parte dei cittadini.
3. Il PGT individua la gestione responsabile del paesaggio come strategia prioritaria, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, per orientare e armonizzare le trasformazioni indotte dai processi di sviluppo sociali, economici e ambientali verso azioni condivise e compatibili.
4. Il PGT promuove la salvaguardia del paesaggio mediante azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici, giustificate dal valore di patrimonio identitario.
5. Gli obiettivi generali del PR, in materia di paesaggio sono:
- tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori riconosciuti;
 - promuovere l'identità locale nel rispetto del principio di sostenibilità;
 - riqualificare condizioni di compromissione e di degrado;
 - indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.
6. Negli elaborati di PR sono riportati i beni, gli elementi e gli ambiti che assumono rilevanza paesaggistica per le loro caratteristiche ecologiche, storiche, percettive, simboliche.

Art. 73. Funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici

1. Le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni di cui agli articoli 146, 159 e 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, sono esercitate dal Comune, dalla Provincia, dalla Regione e dagli altri Enti e Autorità competenti, nei modi e nei termini disciplinati dagli articoli 80, 84, 85 e 86 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.
2. I progetti assoggettati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, devono essere corredati dalla documentazione e dalla relazione paesaggistica prevista dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 e dall'accordo del 08.04.2006 ai sensi dell'articolo 3 del richiamato DPCM 12.12.2005 tra Regione Lombardia e Ministero per i beni e le attività culturali.
3. A norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di lieve entità, sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, nei modi e nei termini di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.



CAPO III - DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA, GESTIONE E PIANIFICAZIONE DEI PAESAGGI

Art. 74. Ambito di applicazione

1. Le norme di cui al presente Capo, in conformità ai principi di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità, dispongono specifiche prescrizioni e indirizzi per la conservazione e valorizzazione dei caratteri del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito.

2. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati, per quanto di merito, all'osservanza della disciplina del presente Capo.

Art. 75. Esame paesistico

1. I progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono assoggettati ad esame paesistico ai sensi e per gli effetti della parte IV delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale di cui al PTR, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 951 del 19 gennaio 2010 e successivi aggiornamenti.

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

3. Ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'amministrazione competente, il progettista, sulla base dei criteri del Piano Paesaggistico Regionale, determina l'entità dell'impatto paesistico. L'impatto potrà risultare inferiore o superiore ad una soglia di rilevanza e ad una soglia di tolleranza come determinate dalle linee guide di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002 n. VII/11045, dalla deliberazione della Giunta regionale 22 dicembre 2011 n. 2727 e dalla deliberazione della Giunta regionale 10 ottobre 2012 n. 4138.

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

5. Nel PGT e specificatamente nell'elaborato di DP denominato QVP 02.06, sono determinate le classi di sensibilità paesaggistica per tutto il territorio comunale, secondo i seguenti valori:

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

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

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



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

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

Art. 76. Norme per le aree ricomprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco Agricolo Nord Est"

1. Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco Agricolo Nord Est" comprende le aree riconosciute di interesse sovracomunale con decreto deliberativo presidenziale n. 83 del 20.07.2017 della Provincia di Monza e della Brianza, ai sensi della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86.

2. Nelle aree riconosciute quale PLIS, il soggetto gestore:

- a) approva un piano pluriennale degli interventi necessari alla tutela, riqualificazione e valorizzazione del parco;
- b) promuove la fruizione del parco nel rispetto della proprietà privata e delle attività antropiche esistenti;
- c) provvede alla vigilanza e informa le autorità competenti per l'attivazione delle idonee azioni amministrative;
- d) può proporre, quali strumenti attuativi del PLIS, il Piano Attuativo e i Regolamenti d'uso ai sensi della deliberazione di Giunta regionale 12 dicembre 2007 - n. 8/6148.

3. In considerazione della vocazione e dell'identità territoriale, nonché del ruolo ecologico, sociale ed economico che una agricoltura attiva e sostenibile può svolgere nel contesto della valorizzazione del territorio e del paesaggio, le finalità della pianificazione per tali aree sono la tutela e la promozione dell'attività agricola e la valorizzazione e salvaguardia delle risorse agricole locali e del territorio rurale.

4. Il perseguimento della finalità strategica si fonda sulla promozione della multifunzionalità dell'attività agricola, in termini di:

- produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- iniziative di difesa e cura del suolo, del territorio, dell'ambiente e del paesaggio da parte degli imprenditori agricoli;
- attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli.

5. Obiettivi specifici sono indirizzati a:

- avviare una nuova forma di collaborazione basata sui principi ecologico-ambientali tra l'Amministrazione comunale, il Parco e le imprese agricole, perseguendo la compatibilità tra le attività agricole produttive, la tutela e la valorizzazione del territorio;
- avviare un processo di qualificazione delle imprese, anche mediante la certificazione di qualità dei prodotti, che abbia ricadute positive sulla redditività e la multifunzionalità delle imprese stesse, nonché sul territorio dell'area del Parco;
- avviare programmi di valorizzazione delle produzioni agricole locali, perseguendo la promozione del patrimonio agroalimentare e delle tipicità locali, favorendo la vendita diretta dei prodotti agricoli da parte degli imprenditori locali.

6. Allo scopo di promuovere un processo di sviluppo territoriale basato sui principi della sostenibilità e della qualità ambientale, in cui il Parco sia in grado di promuovere lo sviluppo sostenibile, realizzato grazie a forme di collaborazione con le imprese agricole, dovranno essere promossi e incentivati programmi e iniziative a favore di interventi finalizzati:



- al conseguimento di incentivi a produzioni agricole sostenibili e compatibili con la conservazione e la valorizzazione degli assetti paesistici;
- al sostegno delle aziende florovivaistiche che costituiscono una realtà imprenditoriale di rilievo nell'ambito dell'economia agricola comunale, attraverso la promozione della produzione di alta qualità;
- all'attivazione di progetti pilota in collaborazione pubblico-privato, per promuovere sistemi innovativi di gestione del verde comunale e di recupero ambientale di aree degradate;
- alla conservazione e al ripristino di elementi naturali caratterizzanti il territorio e di elementi caratterizzanti il paesaggio agrario.

Prescrizioni generali

7. Per le aree qualificate dal PR come "Sistema del tessuto urbano consolidato", si applicano le disposizioni inerenti la specifica unità territoriale di cui al Titolo III delle presenti NGT.

8. Per le aree qualificate dal PGT come "aree per servizi", si applicano le disposizioni di cui al PS; in tali aree è ammessa la realizzazione di strutture educative, culturali, scientifiche e ricreative finalizzate alla fruizione ambientale e paesaggistica.

9. Per le aree qualificate dal PR come "Unità territoriali E1 - Aree di interesse ecologico e paesaggistico", si applicano le disposizioni di cui all'articolo 51 delle presenti NGT.

10. Per le aree qualificate dal PR come "Unità territoriali A1 - Aree agricole" si applicano le disposizioni di cui all'articolo 50 delle presenti NGT. Fermo restando che, ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'osservanza delle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

11. Per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti, e di serre, deve essere presentato idoneo piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato del settore, contenente in particolare:

- la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti, secondo i dati del fascicolo aziendale;
- la descrizione dettagliata degli interventi edilizi agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dimostrazione analitica della congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.

12. Per la costruzione di nuovi edifici residenziali per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda, deve essere presentato idoneo studio redatto da tecnico abilitato, da cui risulti il rilievo del patrimonio edilizio esistente ricompreso nelle superfici aziendali secondo i dati del fascicolo aziendale, la verifica dell'impossibilità tecnica di soddisfacimento delle esigenze abitative attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente e la congruità del dimensionamento dei nuovi edifici residenziali che, comunque, non può eccedere il doppio delle dimensioni minime stabilite dalle vigenti disposizioni in materia di igiene.

13. In ogni caso, i progetti inerenti le trasformazioni urbanistico ed edilizie, dovranno prevedere indicazioni relative al corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi, secondo una logica di progettazione integrata, compenetrando le esigenze



aziendali con le esigenze di tutela delle componenti ecologiche e paesaggistiche del contesto di riferimento. I progetti, supportati da idonee indagini conoscitive, dovranno definire, in relazione alle caratteristiche del contesto, le migliori localizzazioni delle opere previste, gli interventi di mitigazione e compensazione necessari per minimizzare le criticità indotte dall'intervento. In particolare, le misure di compensazione, da realizzare a cura e spese degli aventi titolo degli interventi, possono consistere in interventi di ambientazione con fasce arboree ed arbustive e interventi di mitigazione degli elementi di disturbo (prevalentemente percettivo o di ambientazione) mediante l'impianto di siepi, filari alberati e macchie boscate, rimboschimenti, realizzazione di aree umide e, in generale, alla realizzazione di nuove unità ecosistemiche in grado di svolgere funzioni di filtro ambientale, di incrementare la connettività ecologica, di incrementare la capacità di auto-depurazione delle acque, di miglioramento del regime idraulico.

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

15. La superficie minima da destinare ad interventi compensativi deve essere pari al:

- 100% della Slp nel caso di costruzione di nuovi edifici residenziali realizzati in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- 10% della Slp nel caso di costruzione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

16. Sono esclusi dall'obbligo di compensazione gli interventi di ampliamento delle strutture agricole esistenti finalizzati ad adeguamenti produttivi agricoli e che l'attuale situazione degli immobili, per dimensione e tipologia, non consente.

Prescrizioni particolari

17. Al fine di promuovere la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa, nonché per esigenze produttive delle aziende agricole, è ammessa la realizzazione di viabilità agro-silvo-pastorale ai sensi della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31, la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica agraria e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, da realizzarsi preferibilmente secondo le tecniche di ingegneria naturalistica secondo le direttive, le linee guida e i criteri regionali e provinciali in materia.

18. Al fine della conservazione, dell'incremento e della gestione razionale del patrimonio boschivo, nonché dello sviluppo delle attività agricole che coinvolgono direttamente ed indirettamente le superfici boscate, le aree di proprietà comunale ricomprese all'interno del PLIS, ad eccezione di quelle che l'Amministrazione comunale intende riservare ad un uso maggiormente orientato a funzioni ricreative e fruibili, possono essere assegnate in uso, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento legislativo vigente, ad imprese agricole in possesso di idonee certificazioni di prodotto (ad esempio Ecolabel, Dichiarazioni Ambientali di Prodotto-EPD), ovvero di processo (quali ad esempio Sistema di gestione ambientale, EMAS), ovvero di valutazione e comunicazione degli impatti ambientali lungo il ciclo di vita di beni e servizi (quali ad esempio Life Cycle Assessment-LCA, carbon footprint, waterfootprint). In tali casi, le aziende agricole potranno, con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 svolgere attività selvicolturali connesse alle nuove aree boscate e ai sistemi verdi multifunzionali.



Art. 77. Boschi

1. Il PR individua come boschi, le formazioni vegetali nonché i terreni su cui esse sorgono che corrispondono alla definizione di bosco ai sensi dell'articolo 42 della legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31. Il Piano d'Indirizzo Forestale aggiorna la ricognizione delle aree aventi connotazione di bosco ai sensi delle vigenti normative.
2. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 43 della legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31, gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34 e della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31.
3. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto esplicito rinvio alle disposizioni di cui al decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34 e alla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31.

Art. 78. Rete verde di ricomposizione paesaggistica

1. Ai sensi dell'articolo 31 delle Norme del Piano del vigente PTCP, nell'elaborato di PR 02.01 è individuata, con valore prescrittivo e prevalente, la rete verde di ricomposizione paesaggistica - con valenza anche di rete ecologica - quale unità di riferimento degli spazi rurali, naturali e periurbani.
2. All'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica non possono essere realizzate nuove edificazioni e opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo. Sono comunque fatte salve le previsioni del titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 per le aree ricomprese all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico nonché le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP e la viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile;
3. I progetti di nuova edificazione (inclusi gli interventi di tipologia infrastrutturale e le opere pubbliche), previsti da atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, ed i progetti di viabilità di interesse sovracomunale dovranno contemplare interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici) e compensazione territoriale, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio stesso. Per gli ambiti di trasformazione previsti dal DP, per gli interventi previsti dal presente PR e per gli interventi inerenti le opere pubbliche comunali previste dal PS, la perequazione territoriale prevista dal PGT soddisfa le disposizioni dettate dal vigente PTCP in materia di compensazione territoriale.
4. All'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari.
5. Laddove la rete verde si sovrappone agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, è ammesso quanto previsto al comma 3 dell'articolo 52 delle presenti NGT.
6. All'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica sono ammessi interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.

Art. 79. Rete Ecologica Comunale

1. Al fine di mantenere in uno stato di conservazione sufficiente gli ecosistemi naturali in paesaggi sottoposti a trasformazione e frammentazione ambientale, il PGT individua la Rete Ecologica Comunale mediante la quale promuovere un insieme di strategie che prevedono di tutelare i frammenti residui di habitat naturali e seminaturali, di incrementare la superficie di habitat a disposizione delle specie sensibili, di ripristinare, mantenere e potenziare la loro connettività reciproca, riducendo l'isolamento dei frammenti di habitat e



consentendo lo scambio genico tra popolazioni di specie sensibili in modo tale da assicurarne la vitalità a medio-lungo termine.

2. Il processo di pianificazione del sistema della rete ecologica si prefigge lo scopo di realizzare la connessione funzionale delle aree naturali e seminaturali in modo tale da garantire agli ecosistemi e alle biocenosi, le caratteristiche adeguate al loro funzionamento.

3. Le misure, le azioni, gli interventi negli ambiti interessati dalla Rete Ecologica Comunale, sono volti a preservare, valorizzare, ripristinare, in modo coordinato, i valori e i livelli di naturalità delle aree, nonché ad assicurarne l'integrazione secondo criteri e obiettivi di continuità spaziale e di funzionalità ecologica, anche secondo i criteri contenuti nella D.g.r. 26 novembre 2008, n. 8/8515.

4. Le finalità della pianificazione per tali aree sono orientati a tutelare e ampliare le aree di vegetazione naturale, a promuovere e attuare interventi di manutenzione o rinaturalizzazione del reticolo idrografico e dei relativi contesti, a tutelare i punti di vista particolari che consentono ampie visuali, salvaguardandone la continuità e integrità paesaggistica, a limitare e, qualora tecnicamente possibile, ridurre mediante interventi di rinaturalizzazione, la impermeabilizzazione del suolo.

5. In generale negli elementi funzionali della rete ecologica sono ammesse tutte le funzioni e le azioni che concorrono al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat, alla promozione della fruizione per attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con gli obiettivi di tutela e potenziamento della biodiversità, allo sviluppo di attività economiche ecocompatibili.

6. In recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle di livello provinciale, e in relazione al riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore ecologico e paesaggistico, la REC distingue i seguenti elementi nei quali, fatte salve le prescrizioni con valore prescrittivo e prevalente previste dal vigente PTR e dal vigente PTCP, si applicano le relative disposizioni di tutela e valorizzazione.

79.1. Nodi della rete

1. Corrispondono agli elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale: costituiscono ambiti complementari di permeabilità ecologica in ambito planiziale in appoggio alle Aree prioritarie per la biodiversità.

2. Nelle aree ricomprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco Agricolo Nord Est" , si applicano le disposizioni di cui all'articolo 76 delle presenti NGT.

3. Per le aree qualificate dal PR come "Unità territoriali R 4 –parchi e giardini storici", si applicano le disposizioni di cui all'articolo 40 delle presenti NGT.

4. Per le aree qualificate dal PR come "Unità territoriali E 1 - Aree di interesse ecologico e paesaggistico", si applicano le disposizioni di cui all'articolo 51 delle presenti NGT.

5. In tali ambiti sono, comunque, di norma da evitare:

- la riduzione dei varchi di rilevanza regionale;
- l'eliminazione degli elementi presenti di naturalità.

6. In particolare, il PGT persegue la tutela della risorsa acqua e degli elementi di pregio naturalistico determinati dalla presenza del torrente Molgora che costituisce un corridoio ecologico di particolare importanza, mediante la promozione di interventi di conservazione e rinaturalizzazione della vegetazione di ripa con impianto di specie arboree e arbustive tipiche di questo ambiente, al fine di migliorare anche l'efficacia depurativa, la capacità di ritenzione dell'acqua e di contenimento dei fenomeni erosivi.



79.2. Corridoi di connessione ecologica

1. I corridoi ecologici di rilevanza ecologico-ambientale costituiscono il riferimento per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale.
2. In questi ambiti, compatibilmente con la funzione produttiva agricola, devono essere perseguiti il mantenimento della continuità della copertura vegetale e l'incremento dei livelli di dotazione vegetazionale, mediante interventi di potenziamento e riqualificazione del sistema delle aree verdi multifunzionali.
3. Nelle aree ricomprese nei corridoi ecologici, non possono essere realizzate nuove edificazioni e opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo. Sono comunque fatte salve le previsioni del titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 per le aree ricomprese all'interno delle aree agricole, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità del corridoio stesso, assicurando una larghezza dello spazio inedificato idonea alla continuità territoriale e comunque non inferiore a 100 metri.
4. Nelle aree ricomprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco Agricolo Nord Est", si applicano le disposizioni di cui all'articolo 76 delle presenti NGT.
5. Per le aree qualificate dal PR come "Unità territoriali E 1 - Aree di interesse ecologico e paesaggistico", si applicano le disposizioni di cui all'articolo 51 delle presenti NGT.

79.3. Varchi di relazione

1. Corrispondono ai varchi residuali lungo direttrici di connessione ecologica e connettività ambientale, nei quali i processi di frammentazione sono avanzati ma non ancora completati e la cui occlusione completerebbe l'effetto barriera nei confronti dei flussi rilevanti per la funzionalità dell'ecosistema.
2. Il PGT assume quale obiettivo strategico la valorizzazione paesistico territoriale dei varchi di relazione tra i sistemi ecologico-ambientali strutturanti il territorio e il paesaggio: al fine preservare la continuità e funzionalità dei varchi di relazione, devono essere perseguiti interventi finalizzati ad evitare la saldatura dell'edificato e a promuovere la rinaturalizzazione di tali aree.
3. In tali aree si applicano le disposizioni di cui all'articolo 51 delle presenti NGT.
4. In tali ambiti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria non diversamente collocabili che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità, deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità.
5. In ogni caso, tali opere non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto ecologico e paesaggistico delle aree interessate.
6. La progettazione e la realizzazione delle eventuali opere infrastrutturali che interferiscono con i corridoi ecologici, qualora ritenute necessarie e in assenza di alternative, devono garantire il rispetto delle condizioni di naturalità del contesto. A tale fine devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali al fine di minimizzare gli impatti di tali infrastrutture, mediante specifiche attenzioni alla morfologia degli elementi previsti ed ai materiali ipotizzati e prevedendo idonee opere di mitigazione e compensazione.

79.4. Zone di riqualificazione ecologica

1. Corrispondono ad aree in cui attivare interventi di riqualificazione ecologica al fine di valorizzare particolari ecosistemi, ed ad aree costituenti il sistema del verde di connessione tra le principali opere viabilistiche, il territorio rurale e il sistema insediativo in cui realizzare interventi di mitigazione e compensazione degli impatti delle infrastrutturali.



2. Comprende in particolare le aree contermini alla vasca volano situata nella zona sud del territorio comunale; lungo le sponde si sono concretizzate fasce a vegetazione acquatica che contribuiscono ad arricchire il quadro della biodiversità comunale. Le finalità della pianificazione per questo elemento sono volte alla salvaguardia e valorizzazione del singolare ecosistema creatosi, alla conservazione della vegetazione acquatica, al potenziamento della riqualificazione paesaggistica della vasca volano e delle sue rive. Sono ammessi tutti gli interventi di mantenimento e di cura dell'area finalizzati alla tutela e potenziamento dell'habitat.
3. Le aree del sistema verde di connessione, sono finalizzate alla realizzazione di sistemi verdi multifunzionali, correlando interventi di inserimento paesaggistico, di mitigazione e compensazione da attuare specificatamente come misure atte a riqualificare la qualità paesaggistica e ambientale del contesto territoriale.
4. In tali aree si applicano le disposizioni di cui all'articolo 51 delle presenti NGT.

79.5. Aree agricole e aree verdi periurbane di supporto alla rete ecologica

1. Corrispondono ad aree agricole ed aree verdi periurbane comprese anche in ambiti con un discreto livello di frammentazione ed artificializzazione, che possono assumere il ruolo di reti agro-ecologiche in grado di svolgere un ruolo di supporto di riconnessione funzionale ai principali elementi della rete ecologica.
2. In tali aree, ferme restando le esigenze connesse allo svolgimento dell'attività agricola, possono essere attivati interventi di valorizzazione degli elementi di pregio ambientale e paesaggistico e possono essere attivate pratiche gestionali tali da mantenere un sufficiente livello di qualità ambientale e da contribuire a realizzare la multifunzionalità delle imprese agricole, coniugando l'attività primaria con una gestione attiva del territorio.
3. Nelle aree ricomprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco Agricolo Nord Est", si applicano le disposizioni di cui all'articolo 76 delle presenti NGT.
4. Per le aree qualificate dal PR come "Unità territoriali UT E 1 - Aree di interesse ecologico e paesaggistico", si applicano le disposizioni di cui all'articolo 51 delle presenti NGT.
5. Per le aree qualificate dal PR come "Unità territoriali UT A 1 - Aree agricole" si applicano le disposizioni di cui all'articolo 50 delle presenti NGT.
6. Per le aree qualificate dal PGT come "aree per servizi", si applicano le disposizioni di cui al PS; in tali aree è ammessa la realizzazione di strutture educative, culturali, scientifiche e ricreative finalizzate alla fruizione ambientale e paesaggistica.

79.6. Ambiti insediativi esistenti già compromessi sotto il profilo della connettività ambientale

1. Corrispondono ad insediamenti esistenti caratterizzate da significativo livello di frammentazione ed artificializzazione con limitate possibilità di riconnessione funzionale ai principali elementi della rete.
2. Per le aree qualificate dal PR come "Sistema del tessuto urbano consolidato", si applicano le disposizioni inerenti la specifica unità territoriale di cui al Titolo III delle presenti NGT. Nella realizzazione degli interventi ammessi occorre, comunque, privilegiare le soluzioni atte a ridurre la impermeabilizzazione del suolo, anche mediante la ricerca di altre forme di riduzione degli effetti di impermeabilizzazione quali tetti e muri verdi, cortili e parcheggi ad alta permeabilità.
3. In casi di trasformazioni individuate nel DP giudicate strategiche per esigenze territoriali, l'attuazione è subordinata all'attivazione delle misure di perequazione territoriale previste dal PGT.



79.7. Aree intercluse di pertinenza del sistema della mobilità ed elementi di interruzione della continuità della rete

1. Corrispondono ad aree appartenenti al sistema della mobilità ed ad aree residuali correlate alle infrastrutture che, nella prospettiva di una maggiore ecosostenibilità, possono prevedere forme di gestione attente alle componenti ambientali e paesaggistiche in modo da ridurre l'impatto derivante dalla presenza di tali infrastrutture.
2. Nel caso di interventi di manutenzione o rifacimento di tali infrastrutture occorre privilegiare soluzioni atte a ridurre le interferenze generate, anche con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e con appropriati interventi sulle formazioni vegetazionali esistenti e interventi finalizzati alla realizzazione di nuove formazioni vegetazionali.
3. L'obiettivo tecnico della deframmentazione, può essere raggiunto attraverso differenti soluzioni strutturali, compresa la realizzazione di sottopassi faunistici, anche con l'utilizzazione delle fasce laterali delle infrastrutture in cui realizzare elementi polivalenti che possano contribuire alla realizzazione di opportunità di habitat, integrando funzioni tampone per minimizzare il trasferimento di polveri da traffico e funzioni di ecosistema-filtro delle acque meteoriche provenienti dalle piattaforme stradali.

Art. 80. Ambiti di interesse provinciale

1. Ai sensi dell'articolo 34 delle Norme del Piano del vigente PTCP, nell'elaborato di PR 02.01 sono individuati, con valore prescrittivo e prevalente, gli ambiti di interesse provinciale. Tali ambiti sono da ritenersi strategici dal punto di vista paesaggistico per il mantenimento di spazi inedificati fra tessuti urbanizzati limitrofi e per conservare l'identità propria di ogni nucleo urbano.
2. Gli ambiti di interesse provinciale hanno rilevanza paesaggistico-territoriale sovralocale.
3. Negli ambiti di interesse provinciale si applica la disciplina di cui all'articolo 34 delle Norme del Piano del vigente PTCP.

Art. 81. Alberi di pregio con valenza paesaggistica

1. Nell'elaborato di PR n. 02.01 sono individuati gli alberi di pregio con valenza paesaggistica che devono essere tutelati e conservati quali elementi di qualificazione paesaggistica e naturalistica.
2. Nel caso di interventi nell'area di pertinenza degli alberi di pregio con valenza paesaggistica, sono da evitare opere che possano sovrapporsi impropriamente con la percezione di questi esemplari arborei compromettendo la fruizione del loro significato simbolico.
3. È in ogni caso vietato abbattere, danneggiare o modificare in modo sostanziale la struttura ed il portamento naturale degli alberi di pregio con valenza paesaggistica senza validi e giustificati motivi tecnici espressamente autorizzati.
4. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio al vigente Regolamento del Verde e alle relative Norme Tecniche per il Verde.

Art. 82. Filari e siepi

1. Il PR, sulla base della banca dati geografica inerente la destinazione d'uso dei suoli agricoli e forestali (DUSAF), individua i filari e le siepi quali elementi vegetazionali di significativo interesse naturalistico e paesaggistico che, posti prevalentemente tra i diversi appezzamenti agricoli, lungo i percorsi agricoli e il sistema idrografico superficiale, contraddistinguono e connotano il paesaggio agrario.
2. Il PR, ferme restando le esigenze connesse allo svolgimento dell'attività agricola, promuove il recupero e il potenziamento della trama storica del rapporto vegetazione-



acqua–coltivazioni, che costituisce una caratteristica significativa del paesaggio agrario, delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale.

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

Art. 83. Idrografia artificiale

1. Il PR riconosce quale sistema di specifica connotazione e grande rilevanza paesaggistica, l'infrastrutturazione idrografica per l'irrigazione del territorio e individua il Canale Villoresi quale elemento connotativo ai fini della leggibilità della struttura territoriale e quale elemento testimoniale del paesaggio agrario.

2. La tutela dell'infrastruttura idrografica artificiale persegue l'obiettivo di salvaguardare i principali elementi e componenti della rete, nelle loro diverse connotazioni e secondo quanto indicato ai successivi commi, garantendone il funzionamento anche in riferimento alle potenzialità di risorsa paesaggistica e ambientale.

3. Le finalità della pianificazione per tale elemento sono orientate alla salvaguardia, al recupero e tutela dei manufatti originali (chiuse, alzaie, ponti, caratteristiche dei rivestimenti, sistema dei derivatori e adduttori ecc...) alla promozione di interventi manutenzione e recupero ambientale del manufatto e del contesto di pertinenza, all'incentivazione della fruizione ricreativa sostenibile.

4. Fatte salve le disposizioni in materia di esercizio dell'attività di polizia idraulica, di cui al vigente Regolamento approvato con DGR n. X/6037 del 19 dicembre 2016, a cui è fatto esplicito rinvio per le regole per l'uso della rete consortile e per le fasce di rispetto, al fine della tutela paesaggistica del Canale Villoresi sono da evitare modificazioni negative che comportino la perdita dei valori tutelati. In particolare sono vietati, salvo che non siano espressamente prescritti dagli enti competenti per finalità di difesa del suolo, gli interventi che prevedano tombamenti e copertura del canale e dei suoi derivatori e risagomatura delle sponde.

5. Ai sensi dell'articolo 21 della Normativa del Piano Paesaggistico di cui al vigente PTR e dell'articolo 24 delle Norme del Piano del vigente PTCP, nei territori compresi entro la fascia di 50 metri lungo entrambe le sponde, entro la fascia di 50 metri lungo entrambe le sponde è fatto divieto di prevedere e realizzare nuovi interventi relativi a: grandi strutture di vendita e centri commerciali, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuovi ambiti estrattivi e impianti di lavorazione inerti, impianti industriali e insediamenti residenziali che non siano a completamento di centri e nuclei esistenti.

Art. 84. Strade rurali d'interesse pubblico

1. Fatte salve le disposizioni di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 relative alle strade agro-silvo-pastorali, le disposizioni inerenti i percorsi di interesse paesaggistico e le disposizioni di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione, per le strade vicinali e i sentieri che costituiscono le strade rurali di interesse pubblico ai sensi dell'articolo 28 delle Norme del PTCP, sono vietate alterazioni dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze di ordine colturale o di sicurezza.

2. E' altresì vietata l'asfaltatura di detti percorsi.

3. Sono, in ogni caso, da osservare le prescrizioni di cui all'articolo 85 delle presenti NGT.



Art. 85. Tracciati paesaggistici e percorsi di interesse paesistico

1. I tracciati che costituiscono fondamento e memoria dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevati dalla cartografia storica e individuati nell'elaborato di PR n. 02.02, sono assoggettati a valorizzazione e salvaguardia per quanto riguarda specificatamente i caratteri fisici e relazionali che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di peculiarità degli stessi.
2. A tale fine deve essere perseguito il mantenimento dell'andamento plano-altimetrico della viabilità storica e la conservazione dei manufatti di arredo tipici della infrastruttura stradale e, nel caso di interventi manutentivi, devono essere adottati gli idonei accorgimenti tecnici e progettuali al fine di non determinare la perdita di elementi connotativi della viabilità storica.
3. Ai sensi dell'articolo 26 della Normativa del Piano Paesaggistico del vigente Piano Territoriale Regionale e dell'articolo 28 delle Norme del Piano del vigente PTCP, il PGT identifica la viabilità di interesse paesaggistico e ne tutela la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni svolte dalle diverse strade e delle caratteristiche del territorio attraversato.
4. Ai fini della tutela, il PGT definisce fasce di rispetto la cui estensione è determinata in ragione della rilevanza panoramica della strada, della ampiezza della prospettiva visibile e dei caratteri paesaggistici del contesto attraversato. La fascia di rispetto ha un'estensione, individuata nell'elaborato di PR n. 02.02 e determinata dal limite della carreggiata al limite della porzione di territorio laterale visibile, di misura massima pari alle fasce di rispetto stradali e comunque non inferiore a 10 metri per i tratti che non garantiscono la profondità percettiva profonda.
5. Nelle fasce di rispetto delle strade di interesse paesaggistico sono vietati interventi di nuova costruzione ed è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari. È ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria interrate.
6. Lungo le strade di interesse paesaggistico deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente considerati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili.
7. Al fine della valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, nell'ambito dell'esame paesistico dei progetti e dei criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, dovrà essere posta particolare attenzione ai tratti di viabilità di interesse paesaggistico, ai sentieri, alle piste ciclabili, individuati negli elaborati di PGT e alle visuali lungo i tratti stessi. A tale fine, in tutte le fasi di programmazione, progettazione, costruzione, gestione e manutenzione di tali manufatti dovranno essere promossi il corretto inserimento paesaggistico, la salvaguardia della loro "panoramicità" e la valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, anche con riferimento agli indirizzi espressi nelle Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità di cui al Piano Paesaggistico del vigente Piano Territoriale Regionale.
8. La localizzazione e la progettazione di nuove rotatorie lungo le strade di interesse paesaggistico deve garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici del contesto territoriale.

Art. 86. Elementi geomorfologici

1. Il PGT promuove la tutela degli elementi geomorfologici, intesi quali particolari forme del territorio, che si generano nel corso del tempo e subiscono una continua evoluzione, ad opera di processi naturali responsabili del modellamento della superficie terrestre, che per importanza e rappresentatività determinano il "segno" di un processo evolutivo



geologico o geomorfologico passato e quindi in quanto testimonianza fisica della storia di un territorio e delle modalità di formazione del paesaggio attualmente percepibile.

2. Al fine della tutela della struttura morfologica dei luoghi, devono essere evitate modificazioni dell'andamento altimetrico dei terreni che possano determinare pregiudizio agli elementi geomorfologici evidenziati nello studio geologico allegato al PGT e riportati nell'elaborato di PR 02.02. In particolare, ferme restando le prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, per gli ambiti vallivi dei corsi d'acqua e gli orli di terrazzo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 11 delle Norme del Piano del vigente PTCP.



CAPO IV – CRITERI ED AZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE

Art. 87. Principi ed ambito di applicazione

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

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

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

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

Art. 88. Interventi di rigenerazione ecologica e ambientale

1. Al fine di sostenere e ripristinare i servizi ecosistemici forniti dal suolo, promuovendo il contenimento del consumo di suolo e limitando le superfici impermeabilizzate, il PGT prevede interventi di rigenerazione ecologica e ambientale.

2. Gli interventi di rigenerazione ecologica e ambientale, possono essere attuati dagli aventi titolo interessati, sono orientati ad un uso sostenibile del terreno e consistono nella riduzione della superficie urbanizzata e urbanizzabile da attuarsi mediante il trasferimento della capacità edificatoria in altre aree già qualificate come urbanizzate o urbanizzabili dal vigente PGT.

3. Le aree di decollo della capacità edificatoria possono essere individuate tra le aree qualificate dal documento di piano del PGT quale ambiti di trasformazione, ad esclusione dell'ambito denominato RS01, e dal piano delle regole quali unità territoriali:

- R2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia;
- R3 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità edilizia;
- P1 Ambiti a prevalente specializzazione produttiva ad esclusione delle aree destinate unicamente alla realizzazione di depositi ed esposizioni di merci e materiali a cielo aperto e delle aree destinate unicamente alla realizzazione di parcheggi a servizio delle unità locali esistenti;
- P4 Ambiti a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita;
- P5 Ambiti a prevalente specializzazione terziaria;
- P6 Polo specializzato per attività direzionali e ricettive.

4. Le aree di atterraggio della capacità edificatoria possono essere individuate tra le aree qualificate dal documento di piano del PGT quale ambiti di trasformazione ad esclusione degli ambiti denominati RS01, RC01, TP06, e dal piano delle regole quali unità territoriali:



- R2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia;
- R3 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità edilizia;
- P1 Ambiti a prevalente specializzazione produttiva ad esclusione delle aree destinate unicamente alla realizzazione di depositi ed esposizioni di merci e materiali a cielo aperto e delle aree destinate unicamente alla realizzazione di parcheggi a servizio delle unità locali esistenti;
- P3 Polo specializzato per prodotti innovativi ad alto valore tecnologico.
- P4 Ambiti a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita;
- P5 Ambiti a prevalente specializzazione terziaria;
- P6 Polo specializzato per attività direzionali e ricettive.

5. Le aree di decollo devono essere liberate da ogni edificio e infrastruttura eventualmente esistenti, devono essere interessate da interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata ed essere mantenute come suolo libero, superficie agricola o naturale, a verde, a parchi o giardini. L'appropriato mantenimento del suolo libero e la corretta manutenzione delle aree verdi, la cura delle essenze arboree e arbustive, devono essere effettuate a cura e spese degli interessati e devono essere orientati alla realizzazione di una infrastruttura verde, finalizzata al miglioramento delle condizioni complessive del territorio dal punto di vista ecologico e dei servizi ecosistemici svolti dal suolo e dalla componente vegetale.

6. Nel caso in cui le aree di decollo interessino superfici urbanizzate, l'intervento di rigenerazione ecologica e ambientale deve riguardare l'intero lotto asservito urbanisticamente all'edificio o all'infrastruttura esistente di cui si prevede la demolizione. Nel caso in cui le aree di decollo interessino superfici urbanizzabili, le aree oggetto di intervento di rigenerazione ecologica e ambientale possono riguardare porzioni compiute del lotto edificabile. In ogni caso le aree di decollo e di atterraggio devono essere oggetto di appropriata identificazione catastale per consentire la corretta trascrizione degli impegni assunti con l'intervento di rigenerazione ecologica e ambientale.

7. Il trasferimento della capacità edificatoria può comportare l'incremento massimo del 20% della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta massime ammissibili ordinariamente previste dalle disposizioni del PGT vigente per i diversi ambiti di trasformazione e per le differenti unità territoriali in cui ricadono le aree di atterraggio. Il trasferimento può, inoltre, comportare l'incremento di metri 3,00 dell'altezza massima prevista dal PGT per le aree di atterraggio. Nelle aree specificatamente identificate con apposito simbolo grafico a parte dell'unità territoriale "P3 Polo specializzato per prodotti innovativi ad alto valore tecnologico", corrispondenti agli ambiti di trasformazione denominati TP11 e TP12 nel documento di piano approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 09.04.2014, il trasferimento della capacità edificatoria può comportare l'applicazione degli indici ordinariamente previsti dal PR per le unità territoriali P3.

8. Il trasferimento della capacità edificatoria può riguardare aree di decollo e di atterraggio qualificate dal PGT come ambiti di trasformazione e unità territoriali aventi differenti destinazioni d'uso principali.

9. In ogni caso, gli interventi di rigenerazione ecologica e ambientale non possono comportare modifica alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT per le diverse unità territoriali o per i differenti ambiti di trasformazione o, per la funzione commerciale, modifica dei limiti alle tipologie commerciali prescritti dal PGT.

10. L'attuazione degli interventi di rigenerazione ecologica e ambientale è assoggettata a permesso di costruire convenzionato ed è subordinata alla previa positiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale in relazione:



- a) all'estensione, conformazione e localizzazione dell'area di decollo e in funzione della efficacia dell'infrastruttura verde proposta e del concorso della stessa alla realizzazione della Rete Ecologica Comunale;
- b) alla coerenza della trasformazione prevista sull'area di atterraggio in termini di rilevanza, incidenza e impatto paesistico rispetto al contesto di riferimento.

11. L'atto amministrativo di accordo da parte della Giunta comunale, stabilisce altresì le modalità di recepimento dell'intervento di rigenerazione ecologica e ambientale all'interno degli strumenti di pianificazione urbanistica, di programmazione, nonché di ogni altro atto di competenza comunale. L'attivazione degli interventi di rigenerazione ecologica e ambientale non comporta comunque la necessaria preventiva formazione di variante al PGT.

12. Il trasferimento della capacità edificatoria deve essere garantito da atto pubblico che istituisca un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari per le aree di decollo della capacità edificatoria e che individui le aree di pertinenza urbanistica che costituiscono le aree di atterraggio dei diritti edificatori con la specificazione dell'indice di edificabilità, dell'indice di copertura e dell'altezza massima, applicabili in ragione della concretizzazione dell'intervento di rigenerazione ecologica e ambientale. È a tale fine istituito il registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite con apposito atto comunale.

13. I diritti edificatori oggetto di intervento di rigenerazione ecologica e ambientale, acquisiscono efficacia, previo inserimento nel registro comunale ad avvenuta rimozione da ogni edificio e infrastruttura eventualmente esistenti sulle aree di decollo e ad avvenuta realizzazione dell'infrastruttura verde.

14. Le aree di decollo, qualora ritenute opportune dall'Amministrazione comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, possono essere asservite all'uso pubblico o cedute gratuitamente al comune.

Art. 89. Interventi di gestione sostenibile delle aree produttive

1. Al fine di incentivare lo sviluppo economico sostenibile del territorio, favorendo un'economia sostenibile e circolare basata sull'innovazione dei processi, dei prodotti e dei servizi in modo di incrementare la competitività dei settori attraverso la sostenibilità ambientale e l'efficientamento energetico, il PGT promuove politiche di gestione sostenibile delle aree produttive .

2. Gli interventi di gestione sostenibile delle aree produttive, possono essere attuati dagli aventi titolo interessati, e consistono nella concretizzazione di opere e azioni realizzate direttamente negli insediamenti produttivi esistenti che migliorino in modo significativo l'impatto ambientale e riducano le pressioni sul contesto.

3. Gli interventi di gestione sostenibile delle aree produttive si attuano sulle aree qualificate dal PR quali unità territoriali:

- P1 Ambiti a prevalente specializzazione produttiva ad esclusione delle aree destinate unicamente alla realizzazione di depositi ed esposizioni di merci e materiali a cielo aperto e delle aree destinate unicamente alla realizzazione di parcheggi a servizio delle unità locali esistenti;
- P3 Polo specializzato per prodotti innovativi ad alto valore tecnologico.

4. Gli interventi di gestione sostenibile delle aree produttive possono consistere, ad esempio, nel miglioramento della prestazione energetica degli edifici, nell'utilizzo di materiali di recupero per l'intervento edilizio, nell'utilizzo di coperture a verde per nuova superficie coperta o quota dell'edificio esistente, nella realizzazione di pareti con giardini verticali, nell'adozione di accorgimenti tecnici e tecnologici finalizzati a ridurre le emissioni in atmosfera, l'inquinamento acustico, nell'adozione di sistemi di recupero per le acque



piovane, nell'utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso delle fonti energetiche rinnovabili, nell'utilizzo di impianti di cogenerazione, nell'aumento delle aree permeabili, nell'utilizzo di materiali di finitura che consentono un controllo dell'albedo per ridurre l'effetto "isola di calore".

5. A fronte della realizzazione di interventi orientati alla produzione ecosostenibile che inducano effetti positivi sul bilancio di materia, sul bilancio idrico e sul bilancio energetico degli insediamenti esistenti –valutati dall'Amministrazione comunale secondo le indicazioni e le misure di sostenibilità contenute negli elaborati di VAS, in ragione della coerenza con le strategie e le azioni del Piano d'azione per l'energia sostenibile e il clima (PAESC) e del perseguimento degli obiettivi delle politiche ambientali comunali - gli interessati possono accedere a incentivi urbanistici. Sono considerati a tale fine gli interventi realizzati successivamente all'approvazione del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES).

6. Gli incentivi urbanistici consentono, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente delle aree produttive, un incremento fino al 20 per cento degli indici di edificabilità massimi previsti ordinariamente dal PGT per le diverse unità territoriali.

7. Gli incentivi sono commisurati in ragione di parametri prestazionali e di misure stabilite con apposito atto comunale in funzione della realizzazione di opere e interventi esterni all'insediamento esistente che determinino miglioramento delle matrici ambientali, compensazione degli effetti delle emissioni e dei consumi associati al settore produttivo che comportano una pressione diretta sull'ambiente o che determinano effetti positivi indiretti relativi al paesaggio e alla mobilità.

8. Qualora ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale in ragione dei programmi comunali di intervento, può essere previsto, in alternativa totale o parziale alla realizzazione diretta da parte dei soggetti interessati degli interventi di miglioramento ecosistemico e di rigenerazione ecologica, la corresponsione al comune di una somma commisurata al costo di realizzazione di tali interventi.

9. Gli interventi di gestione sostenibile delle aree produttive sono assoggettati a PCC.

Art. 90. Uso sostenibile della risorsa idrica

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

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

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

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



Art. 91. Disciplina generale degli scarichi

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

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

2. Tutti gli scarichi sono disciplinati in funzione del rispetto degli obiettivi di qualità dei corpi idrici e devono comunque rispettare i valori limite previsti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

3. Nel rispetto della pianificazione di settore, tutti gli interventi di trasformazione del territorio assoggettati a PA, devono prevedere reti fognarie di tipo separato, fatte salve situazioni particolari e limitate ove non vi sia la possibilità tecnica di separazione a costi sostenibili e nel rispetto delle condizioni di sicurezza.

4. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, alla legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26, al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2, al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 3, al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 4, al vigente Programma di tutela e uso delle acque, alle disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), al Regolamento del Servizio Idrico Integrato emanato dal soggetto gestore del servizio.

Art. 92. Criteri tecnici per il recupero delle aree degradate

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

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

- a) scarpate ed aree collaterali a infrastrutture lineari di trasporto su gomma, ivi comprese le aree circostanti e sottostanti ponti e viadotti;
- b) tronchi stradali e autostradali in disuso a seguito di rettifiche e variazioni del tracciato;
- c) scarpate ed aree collaterali ad infrastrutture lineari di trasporto su rotaia;
- d) scarpate e fasce collaterali a infrastrutture lineari di adduzione di acqua potabile o per irrigazione;
- e) scarpate, aree collaterali e sottostanti infrastrutture lineari di trasporto di energia elettrica, fasce di asservimento delle medesime, strade di servizio e aree adibite a cantiere e deposito durante la loro costruzione;
- f) aree di accumulo abusivo di rifiuti;
- g) aree interessate da attività di escavazione;
- h) aree collaterali e contermini ad impianti industriali in disuso e già di loro pertinenza (cortili, accessi, parcheggi e piazzali) nonché aree risultanti dalla demolizione dei medesimi;



- i) aree superficiali pensili di parcheggi, depositi o altri manufatti e impianti sotterranei, anche derivanti dall'interramento di infrastrutture precedentemente localizzate in superficie;
- j) aree comunque individuate dal PS come destinate a verde pubblico;
- k) aree dismesse alle colture;
- l) depositi ed accumuli di materiali terrosi inerti derivanti dai lavori, movimenti terra ed escavazione effettuati a qualsiasi fine.

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

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

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

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

Art. 93. Piantumazione dei parcheggi

1. Al fine di assicurare un efficace inserimento ambientale e una maggiore compatibilità paesaggistica, i nuovi parcheggi esterni a raso con capacità di parcheggio superiore a 10 posti auto, dovranno essere alberati, in misura minima di una pianta ogni quattro posti auto.

2. Nella scelta delle essenze arboree dovranno essere opportunamente valutate le caratteristiche che possano causare danni ai veicoli o comunque creare problemi di manutenzione e di pulizia: altezza dell'impalcatura dei rami, forma della chioma, presenza di fiori e di frutti ecc...

3. Le piante dovranno essere ospitate in aiuole opportunamente dimensionate in relazione allo sviluppo delle essenze.

Art. 94. Fasce di ambientazione e di mitigazione urbana

1. Al fine di ridurre gli impatti e le reciproche interferenze tra ambiti preordinati a diversa destinazione funzionale (residenziali, produttive, agricole) deve essere perseguita la realizzazione di fasce interposte di vegetazione con funzione "tampone", caratterizzate da strutture vegetali di idonea ampiezza e natura, finalizzate alla mitigazione degli impatti e alla costituzione di un sistema connettivo diffuso.

2. In particolare, negli interventi di nuova costruzione da realizzare in ambiti caratterizzati dalla contiguità di unità territoriali a diversa qualificazione funzionale principale ovvero in



ambiti caratterizzati dalla contiguità con le strutture dello spazio aperto di rilevanza paesaggistica, devono essere realizzate adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento.

3. Le specie arboree dovranno essere scelte con particolare attenzione alle caratteristiche pedologiche del terreno, alle caratteristiche ecologiche e percettive delle essenze.

4. Al fine di migliorare la gradevolezza degli spazi urbani e al fine di apportare un contributo energetico che possa migliorare il comfort termico, nella progettazione di interventi di valorizzazione delle aree scoperte esistenti e nella progettazione di nuove aree scoperte, devono essere considerate preferenziali le realizzazioni di spazi verdi da eseguire mediante l'uso di superfici inerbate o di alberature.

Art. 95. Schermi di insonorizzazione e barriere per ridurre la diffusione di polveri ed aerosol

1. Al fine di limitare la diffusione di rumori molesti, di polvere e aerosol, l'Amministrazione comunale può prescrivere la realizzazione di idonei schermi e barriere.

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

3. Al fine di migliorare le condizioni vegetazionali, faunistiche e paesaggistiche del territorio e di aumentare la biodiversità locale, nella realizzazione di tali interventi deve essere preferito l'utilizzo di elementi vegetali impiegati secondo le opportune tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 96. Coperture con inverdimento pensile estensivo

1. Al fine di migliorare la gradevolezza della vita urbana, di ottenere un significativo risparmio energetico e di ridurre l'inquinamento, deve essere perseguita la realizzazione di coperture con inverdimento pensile estensivo. L'utilizzo dell'inverdimento pensile contribuisce, infatti, al miglioramento dell'inserimento ambientale dei nuovi insediamenti, alla regolazione del deflusso delle precipitazioni, alla regolazione del microclima, alla protezione dall'inquinamento acustico e alla riduzione della presenza di polvere nell'aria.

2. In particolare, gli interventi di nuova costruzione di edifici a destinazione produttiva o commerciale, aventi superficie coperta superiore a mq 3000, dovranno prevedere l'impiego dell'inverdimento pensile; non sono assoggettati a tale prescrizione gli interventi che prevedono l'installazione di sistemi di coperture integrati con moduli e pannelli fotovoltaici o di altre misure comunque finalizzate al miglioramento delle condizioni ecologiche locali.

3. In caso di dimostrata impossibilità tecnica anche connessa a particolari esigenze legate al ciclo produttivo, sono comunque ammesse misure alternative finalizzate alla promozione della riduzione dell'impatto edilizio e del rinverdimento dell'area.

Art. 97. Compatibilità degli insediamenti produttivi e delle aziende agro-zootecniche

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

2. Fatta salva la disciplina prevista dall'ordinamento vigente in materia di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento e l'applicazione della normativa vigente in materia di valutazione ambientale dei progetti e di procedure autorizzative in campo ambientale, l'insediamento di nuove attività negli ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano



consolidato prevalentemente residenziale, è subordinato all'impegno all'ottenimento di idonee certificazioni ambientali di prodotto o di processo. A tale fine gli interessati devono effettuare un'analisi ambientale delle loro attività, dei loro prodotti e servizi, conformemente alle condizioni di gestione ambientale che soddisfino i requisiti di sviluppo sostenibile.

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

4. Al fine di minimizzare le interferenze che si possono generare tra aziende agro-zootecniche ed aree destinate ad utilizzi non agricoli e in ragione di assicurare la mutua compatibilità tra le scelte di politica agricola con le esigenze di rilievo igienico-sanitario a tutela della popolazione e dell'ambiente, per quanto attiene ai principali aspetti di allevamento devono essere adottate scelte progettuali e soluzioni impiantistiche orientate alle migliori tecniche disponibili considerate a basso impatto ambientale.

5. Le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione devono essere localizzate ad una distanza da insediamenti esistenti e previsti a destinazione residenziale e terziaria non aziendali, non inferiore a 400 metri per allevamenti intensivi e a 200 metri per gli altri allevamenti. In ragione di soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia e pericolo per i lavoratori e la popolazione circostante, di concerto con l'autorità sanitaria e veterinaria competente, tali distanze possono essere ridotte. In ragione di particolari condizioni di allevamento, sentite le competenti autorità sanitarie e veterinarie, tali distanze possono essere aumentate a garanzia della incolumità della popolazione e dell'ambiente.

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

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

8. Le strutture adibite a ricovero di animali d'affezione devono essere localizzate ad una distanza, misurata dalla delimitazione dell'area adibita a tale attività, da insediamenti esistenti e previsti a destinazione residenziale estranei ad aziende agricole, non inferiore a 50 metri. In ragione di soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di gestione e ad eliminare ogni disturbo e pericolo per la popolazione circostante, di concerto con l'ATS competente, tali distanze possono essere ridotte. In ragione di particolari condizioni di gestione, sentite le competenti autorità sanitarie e veterinarie, tali distanze possono essere aumentate a garanzia della incolumità e della quiete della popolazione.



TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 98. Piani attuativi vigenti

1. Sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il presente PR, dei piani attuativi adottati precedentemente all'approvazione del presente PGT; fino alla completa esecuzione di detti PA, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

2. Analogamente sono confermate le previsioni contenute nei permessi di costruire convenzionati formati precedentemente all'approvazione del presente PGT; fino alla completa esecuzione degli interventi previsti da detti atti, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte dai permessi di costruire convenzionati.

Art. 99. Titoli edilizi in corso di efficacia

1. Sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli edilizi divenuti efficaci precedentemente all'adozione del presente PR, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia degli stessi.

2. Gli interventi che si concretizzano in variazioni essenziali ai progetti assentiti -così come definite dal combinato disposto dell'articolo 32 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12-, devono conformarsi al presente PR.

Art. 100. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del documento di piano e del piano dei servizi

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

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

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

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

Art. 101. Accertamento delle superfici

1. Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione.



2. Ad analogo accertamento sono assoggettati i parametri definiti dalle presenti NGT come "esistenti".
3. La determinazione dei parametri di edificabilità è eseguita secondo le modalità di computo disciplinate dalle presenti NGT e con riferimento agli immobili legittimamente realizzati.
4. L'individuazione della superficie e dei parametri accertati, costituisce allegato obbligatorio di ogni PA.

Art. 102. Asservimento dell'area di pertinenza

1. In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità, le aree fondiariae di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.
2. L'area di pertinenza urbanistica coincide con il lotto edificabile, rappresenta la superficie del terreno asservita all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia e che costituisce il riferimento spaziale per il computo dei parametri di edificabilità.
3. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.
4. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita, non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo edilizio.
5. Ferma restando l'utilizzazione ai fini edificatori che ha interessato precedentemente l'area asservita, è fatta salva la facoltà di utilizzare indici diversi, che si rendano applicabili successivamente all'asservimento, per effetto di variazione negli strumenti di governo del territorio.
6. Il vincolo di asservimento si costituisce con l'efficacia del titolo abilitativo edilizio.

Art. 103. Deroghe

1. La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.
3. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative può essere, altresì, assentita deroga, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.
4. Nei modi e nei termini disciplinati dagli articoli 40 bis e 40 ter della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, possono essere disposte le deroghe previste in materia di patrimonio edilizio dismesso con criticità e di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati.

Art. 104. Difformità rispetto al Piano delle Regole

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con il PR possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
2. Sono, comunque, sempre ammessi gli interventi finalizzati a adeguare lo stato di fatto alle previsioni del PR.

Art. 105. Circolari

1. In ossequio ai principi di semplificazione dei procedimenti amministrativi e ai criteri di efficacia e trasparenza dell'attività amministrativa, l'Amministrazione comunale può



emettere circolari per determinare l'interpretazione delle norme delle presenti NGT e per dettare disposizioni per l'applicazione delle stesse.

2. Le circolari devono essere redatte in forma scritta e devono essere rese pubbliche con le modalità previste dall'ordinamento vigente.

3. L'Amministrazione comunale si occupa della conservazione delle circolari in apposita raccolta, a cui è assicurato agli interessati l'esercizio del diritto di accesso, mediante visura o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Art. 106. Abrogazione di norme

1. Fatte salve le disposizioni dei precedenti articoli 98 e 99, con l'approvazione del presente PR si intendono abrogate le disposizioni contenute nel PR precedentemente vigente.