



# Comune di Mezzago

Provincia di Monza e della Brianza

## VARIANTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### PIANO DELLE REGOLE



Oggetto

### Norme di governo del territorio

Testo con evidenziate le parti modificate

Elaborato n.

# PR 04\_02

Progettisti

Studio associato



progetti di architettura  
e urbanistica

Incaricati

**arch. Franco Resnati**

**arch. Fabio Massimo Saldini**

Collaboratore

**arch. Paolo Dell'Orto**

Procedura amministrativa

~~Testo colore rosso barrato~~ = testo abrogato  
Testo colore blu sottolineato = testo aggiunto



## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPO I – CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>7</b>
Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio .....	7
Art. 2. Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti del Piano delle Regole .....	7
Art. 3. Norma di correlazione tra gli atti del Piano di Governo del Territorio .....	7
Art. 4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale e con i regolamenti comunali .....	8
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO I – DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA .....</b>	<b>9</b>
Art. 5. Indici e parametri urbanistici, oggetti e parametri edilizi .....	9
5.1. Superficie territoriale (St) .....	9
5.2. Superficie fondiaria (Sf) .....	9
5.3. Superficie lorda di pavimento (Slp) .....	9
5.4. Superficie coperta (Sc) .....	12
5.5. Superficie permeabile (Sp) .....	14
5.6. Indice di edificabilità territoriale (Iet) .....	14
5.7. Indice di edificabilità fondiaria (Ief) .....	14
5.8. Rapporto di copertura territoriale (Rct) .....	14
5.9. Rapporto di copertura fondiaria (Rcf) .....	14
5.10. Rapporto di permeabilità territoriale (Rpt) .....	15
5.11. Rapporto di permeabilità fondiaria (Rpf) .....	15
5.12. Altezza massima degli edifici (Hmax) .....	15
Art. 6. Definizioni .....	15
6.1. Androni e vestiboli .....	15
6.2. Ballatoio .....	16
6.3. Delimitazioni perimetrali esterne .....	16
6.4. Edifici .....	16
6.5. Linea di colmo .....	16
6.6. Linea di gronda .....	16
6.7. Loggiato .....	16
6.8. Piano interrato .....	16
6.9. Piano seminterrato .....	16
6.10. Piano sottotetto .....	16
6.11. Portico .....	16
6.12. Soppalco .....	16
6.13. Spazi residenziali accessori .....	16
6.14. Spazi residenziali primari e di servizio .....	16
6.15. Spazi accessori delle unità locali a destinazione primaria, secondaria, terziaria .....	17
6.16. Sporti aggettanti aperti .....	17
6.17. Superficie non residenziale (Snr) .....	17
6.18. Superficie utile abitabile (Sua) .....	17
6.19. Tettoia .....	17
6.20. Unità immobiliare .....	17
6.21. Volumi tecnici e tecnologici .....	17
6.22. Volume virtuale .....	18
<b>CAPO II - ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE .....</b>	<b>19</b>
Art. 7. Modalità di attuazione del Piano delle Regole .....	19
Art. 8. Permesso di costruire convenzionato (PCC) .....	20
Art. 9. Opere di urbanizzazione primaria .....	21
Art. 10. Opere di urbanizzazione secondaria .....	22
<b>CAPO III - DISCIPLINA URBANISTICA DELLE DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>23</b>
Art. 11. Destinazioni d'uso .....	23
Art. 12. Classificazione delle destinazioni d'uso .....	23
Art. 13. Mutamenti delle destinazioni d'uso .....	25
<b>CAPO IV - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE .....</b>	<b>26</b>
Art. 14. Ambito di applicazione e definizioni .....	26
Art. 15. Tipologie distributive .....	26



Art. 16. Impianti della rete distributiva dei carburanti .....	26
CAPO V - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE .....	28
Art. 17. Perequazione urbanistica .....	28
Art. 18. Perequazione urbana e territoriale .....	28
Art. 19. Perequazione sociale .....	29
Art. 20. Compensazione urbana.....	29
Art. 21. Incentivazione urbanistica .....	30
CAPO VI - ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE.....	31
Art. 22. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	31
Art. 22 bis. Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.....	31
Art. 23. Interventi di adeguamento qualitativo tipologico .....	31
Art. 24. Parcheggi privati .....	32
Art. 25. Chioschi e manufatti per l'esercizio del commercio .....	33
<b>TITOLO III – NORME DI GOVERNO DELLE UNITÀ TERRITORIALI.....</b>	<b>34</b>
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	34
Art. 26. Articolazione del territorio .....	34
CAPO II - SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	35
Art. 27. Unità territoriale CS- centri storici e nuclei di antica formazione .....	35
27.1. Conservazione edilizia coerente .....	36
27.2. Valorizzazione edilizia compatibile.....	36
27.3. Recupero edilizio funzionale .....	36
27.4. Riconfigurazione architettonica .....	37
27.5. Demolizione di manufatti incongrui e superfetazioni.....	37
Art. 28. Unità territoriale R1 – nuclei e complessi di matrice storica.....	37
Art. 29. Indirizzi per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio di matrice storica .....	38
29.1. Corti.....	39
29.2. Parchi e giardini .....	39
29.3. Percorsi ciclo pedonali .....	40
29.4. Fronti e prospetti.....	40
29.5. Coperture.....	41
29.6. Impianti e canalizzazioni .....	41
29.7. Solai lignei .....	42
29.8. Decorazioni ed elementi di arredo.....	42
29.9. Strutture e infrastrutture per impianti tecnologici di interesse collettivo .....	42
Art. 30. Unità territoriale R2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità .....	42
Art. 31. Unità territoriale R3 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità .....	44
Art. 32. Unità territoriale R4 – ambiti di riqualificazione urbana .....	45
Art. 33. Unità territoriale P1 – ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale .....	46
Art. 34. Unità territoriale P2 – ambiti a prevalente specializzazione produttiva .....	47
Art. 35. Unità territoriale P3 – ambiti a prevalente specializzazione terziaria .....	49
Art. 35 bis Unità territoriale P4 – ambito di riqualificazione funzionale e paesaggistica .....	51
CAPO III – IL SISTEMA DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....	53
Art. 36. Unità territoriale N1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica .....	53
CAPO IV - SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE.....	54
Art. 37. Unità territoriale A1 – aree della produzione agricola .....	54
Art. 37 bis. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico .....	55
Art. 38. Edifici esistenti in aree della produzione agricola non più adibiti ad usi agricoli .....	55
Art. 39. Unità territoriale V1 – aree verdi urbane.....	56
Art. 40. Unità territoriale E1 – aree di interesse ecologico: aree boscate e sistemi verdi multifunzionali.....	57
<b>TITOLO IV – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....</b>	<b>60</b>
CAPO I – COSTRUZIONE E TUTELA DELLE INFRASTRUTTURE.....	60



Art. 41. Disciplina di carattere generale .....	60
Art. 42. Definizione e classificazione delle strade .....	60
Art. 43. Fasce di rispetto stradali.....	61
Art. 44. Pertinenze delle strade .....	62
Art. 45. Area di salvaguardia stradale e ferroviaria .....	62
Art. 46. Competenza per le autorizzazioni e le concessioni stradali.....	63
<b>TITOLO V - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE, DEL PAESAGGIO E DEL TERRITORIO... 64</b>	
CAPO I - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO .....	64
Art. 47. Principi di tutela dell'ambiente .....	64
Art. 48. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici .....	65
Art. 49. Area di rispetto cimiteriale .....	65
Art. 50. Fascia di rispetto dagli osservatori astronomici, astrofisici .....	65
CAPO II –TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO.....	66
Art. 51. Tutela del patrimonio culturale .....	66
Art. 52. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio .....	66
Art. 53. Aspetti ed elementi di qualità del territorio e del paesaggio delle aree incluse nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS).....	67
Art. 54. Funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici.....	68
Art. 55. Esame paesistico .....	68
Art. 56. Aree boscate, filari, siepi e arbusteti .....	69
Art. 57. Percorsi di interesse paesaggistico .....	69
Art. 58. Alberi di pregio con valenza paesaggistica .....	70
Art. 58 bis. Rete verde di ricomposizione paesaggistica .....	70
Art. 58 ter. Ambiti di interesse provinciale .....	71
Art. 58 quater. Rete Ecologica Comunale.....	71
Aree tutelate, corridoi ecologici e unità ambientali acquatiche .....	72
Aree in cui promuovere progetti locali di rinaturazione .....	72
Aree agricole di supporto alla rete ecologica.....	72
CAPO III – CRITERI ED AZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE .....	73
Art. 59. Principi ed ambito di applicazione .....	73
Art. 60. Uso sostenibile della risorsa idrica e disciplina generale degli scarichi .....	73
Art. 61. Criteri tecnici per il recupero delle aree degradate.....	74
Art. 62. Piantumazioni dei parcheggi esterni .....	75
Art. 63. Schermi di insonorizzazione .....	75
Art. 64. Compatibilità degli insediamenti produttivi .....	75
<b>TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>77</b>
Art. 65. Piani attuativi vigenti.....	77
Art. 66. Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia in corso di validità .....	77
Art. 67. Misure di salvaguardia.....	77
Art. 68. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del documento di piano e del piano dei servizi.....	77
Art. 69. Edifici in contrasto con il PGT.....	78
Art. 70. Accertamento delle superfici .....	78
Art. 71. Deroghe .....	79



**Comune di  
Mezzago**

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio



## TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

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

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

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

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

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

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



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

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, devono essere osservate le disposizioni e le misure di cui allo studio comunale di gestione del rischio idraulico.

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

1. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle previsioni, che abbiano efficacia prevalente e vincolante, contemplate negli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, secondo la rispettiva competenza.

2. Nel rispetto delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti dalla legge agli Enti Locali, i piani attuativi e gli interventi diretti previsti dal PGT sono assoggettati alle disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, alle disposizioni sanitarie vigenti, nonché alle disposizioni dei Piani e dei Regolamenti comunali aventi incidenza sulle materie urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale e comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.

3. La declinazione degli interventi edilizi è definita nel Regolamento Edilizio conformemente alle disposizioni di cui alla vigente legislazione statale e regionale.





## TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

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

#### **Art. 5. Indici e parametri urbanistici, oggetti e parametri edilizi**

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

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

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

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

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

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

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

È la somma delle superfici dei singoli piani degli edifici. Devono essere computate le superfici di tutti i piani interrati, seminterrati e fuori terra, misurate con riferimento al limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne e con l'osservanza delle seguenti precisazioni.

##### *5.3.1. androni e vestiboli*

Sono esclusi dal computo della Slp.

##### *5.3.2. ballatoi*

Sono esclusi dal computo della S.l.p. con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati, al limite del lato aperto) maggiore di metri 3.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misure massima sopra descritta.

##### *5.3.3. cavedi*

Sono esclusi dal computo della Slp.

##### *5.3.4. portici e loggiati*

Sono esclusi dal computo della Slp con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati, al limite del lato aperto) maggiore di metri 3.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

Non concorrono in ogni caso alla determinazione della Slp, i portici assoggettati a servitù di uso pubblico.



#### 5.3.5. scale

I vani scala sono esclusi dal computo della SIp; analogamente sono escluse le scale secondarie, scoperte e prive di delimitazioni perimetrali. Non sono altresì computati gli impianti di sollevamento e i relativi vani corsa e i pianerottoli di sbarco e di distribuzione.

#### 5.3.6. serbatoi industriali e silos

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

Sono in ogni caso escluse dal computo le vasche di contenimento realizzate per impedire il riversamento accidentale dei prodotti stoccati.

#### 5.3.7. soppalchi

Sono esclusi dal computo della SIp i soppalchi realizzati all'interno di unità immobiliari, qualunque sia la loro destinazione d'uso, fino alla concorrenza percentuale massima del 15% della SIp dell'unità immobiliare cui accedono e comunque fino al limite massimo di 20 mq.

Nel caso di incidenze maggiori è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

#### 5.3.8. spazi accessori

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

- a. non siano destinati a spazi residenziali primari;
- b. gli spazi seminterrati siano compresi entro la proiezione verticale sul piano orizzontale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio soprastante;
- c. la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a m. 1,00;
- d. la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a m. 2,50;
- e. tali spazi non possono avere superficie netta di pavimento maggiore della SIp dell'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

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

- a. concorrano fino alla percentuale massima del 50% della SIp della unità immobiliare corrispondente e comunque sino a mq. 50. Nei casi oltre la concorrenza suddetta è computata solamente la quantità eccedente le misure massime sopra descritte;
- b. gli spazi seminterrati siano compresi entro le proiezioni verticali sul piano orizzontale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sovrastante;
- c. la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a m. 1,00;
- d. la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a m. 2,50.

5.3.8.3. gli spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza delle soprastanti unità immobiliari a destinazione primaria e secondaria non sono computati nella SIp quando soddisfano le seguenti condizioni:

- a. siano spazi necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi, gassosi al servizio dell'unità produttiva;
- b. gli spazi seminterrati siano compresi entro la proiezione verticale sul piano orizzontale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio soprastante;
- c. la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura sia inferiore a m. 1,00;



- d. la differenza di quota tra la soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito sia inferiore a m. 2,50.
- 5.3.8.4. gli spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari a destinazione residenziale non sono computati nella Slp quando soddisfano le seguenti condizioni:
- non siano destinati a spazi residenziali primari;
  - siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;
  - l'altezza media ponderale sia inferiore a m. 2,50, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
  - la linea di gronda abbia un'imposta massima inferiore o uguale a m. 1,00 misurata dalla quota di pavimento finito;
  - la linea di colmo abbia un'altezza massima inferiore o uguale a m. 3,50 misurata dalla quota di pavimento finito.
- 5.3.8.5. gli spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari a destinazione terziaria non sono computati nella Slp quando soddisfano le seguenti condizioni:
- concorrano fino alla percentuale massima del 50% della Slp della unità immobiliare corrispondente e comunque sino a mq. 100. Nei casi oltre la concorrenza è computata solamente la quantità eccedente la misura massima sopra descritta;
  - siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;
  - l'altezza media ponderale sia inferiore a m. 2,50, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
  - la linea di gronda abbia un'imposta massima inferiore o uguale a m. 1,00 misurata dalla quota di pavimento finito;
  - la linea di colmo abbia un'altezza massima inferiore o uguale a m. 3,50 misurata dalla quota di pavimento finito.
- 5.3.8.6. gli spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari a destinazione primaria e secondaria non sono computati nella Slp quando soddisfano le seguenti condizioni:
- siano spazi necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi, gassosi al servizio dell'unità produttiva;
  - siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;
  - l'altezza media ponderale sia inferiore a m. 2,50, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale senza tenere in considerazione eventuali tramezzature delimitanti vani interni;
  - la linea di gronda abbia un'imposta massima inferiore o uguale a m. 1,00 misurata dalla quota di pavimento finito;
  - la linea di colmo abbia un'altezza massima inferiore o uguale a m. 3,50 misurata dalla quota di pavimento finito.

#### 5.3.9. spazi per parcheggi

Gli spazi interrati e seminterrati destinati a parcheggi realizzati ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, compresi i relativi spazi di manovra e di accesso, non sono computati nella Slp.

Analogamente non sono computati nella Slp gli spazi destinati a parcheggi realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.



#### *5.3.10. sporti aggettanti aperti*

Sono esclusi dal computo della SIp con eccezione di quelli aventi profondità (misurata sulla perpendicolare che unisce ogni punto delle delimitazioni perimetrali esterne che costituiscono il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m. 3,00.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

#### *5.3.11. tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica*

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali, che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. Non è considerato nei computi, l'aumento di SIp prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate. I muri perimetrali portanti e di tamponamento, che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia.

#### *5.3.12. tettoie*

Sono escluse dal computo della SIp le tettoie di pertinenza degli edifici fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della SIp complessiva edificabile.

Nel caso di percentuali maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

#### *5.3.13. volumi tecnici e tecnologici*

Sono esclusi dal computo della SIp fino alla concorrenza percentuale massima del 10% dell'intera SIp edificata, purché siano interrati, seminterrati o posti al di sopra del solaio di copertura dell'ultimo piano computato nella SIp.

Nel caso di percentuali maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

#### *5.3.14 pertinenze*

Le pertinenze non diversamente normate dal presente articolo, quali le opere e i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici (i manufatti di ingresso integrati nelle recinzioni, i ripostigli, i vani per ricovero attrezzi, i manufatti per il gioco, le legnaie, i gazebo, i manufatti per il ricovero degli animali e le serre non destinate all'attività agricola professionale) destinate ad un'esigenza oggettiva della costruzione principale ed aventi con essa un rapporto di strumentalità, non sono considerate nei computi qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. abbiano altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a m. 2,50;
- b. comportino la realizzazione di una superficie lorda inferiore al 10% della SIp dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza e comunque inferiore a 6 mq.

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

È la superficie risultante dalla proiezione verticale parallela sul piano orizzontale delle porzioni edificate seminterrate e fuori terra, misurata con riferimento al limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne e computata con l'osservanza delle seguenti precisazioni:

#### *5.4.1. androni e vestiboli*

Sono esclusi dal computo della Sc.



#### 5.4.2. *ballatoi*

Sono esclusi dal computo della Sc con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati, al limite del lato aperto) maggiore di m. 3,00.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misure massima sopra descritta.

#### 5.4.3. *cavedi*

Sono esclusi dal computo della Sc.

#### 5.4.4. *elementi di facciata*

Sono esclusi dal computo della Sc gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge regionale 20 aprile 1995 n. 26.

#### 5.4.5. *portici e loggiati*

Sono esclusi dal computo della Sc con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati, al limite del lato aperto) maggiore di m. 3,00.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

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

#### 5.4.6. *scale*

I vani scala sono esclusi dal computo della Slp; analogamente sono escluse le scale secondarie, scoperte e prive di delimitazioni perimetrali. Non sono altresì computati gli impianti di sollevamento e i relativi vani corsa e i pianerottoli di sbarco e di distribuzione.

#### 5.4.7. *serbatoi industriali e silos*

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

Sono escluse dal computo della Sc le vasche di contenimento realizzate per impedire il riversamento accidentale dei prodotti stoccati.

#### 5.4.8. *spazi coperti destinati al ricovero di autovetture*

Gli spazi seminterrati destinati al ricovero autovetture, compresi i relativi corselli di manovra, non sono computati nella Sc qualora costituiscano pertinenze di singole unità immobiliari ai sensi dei combinati disposti di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 2 – 2° comma- e 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 e con l'osservanza della legge regionale 19 novembre 1999 n. 22.

#### 5.4.9. *sporti aggettanti aperti*

Sono esclusi dal computo della Sc con eccezione di quelli aventi profondità (misurata sulla perpendicolare che unisce ogni punto delle delimitazioni perimetrali esterne che costituiscono il perno dell'oggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m. 3,00.

Nel caso di profondità maggiori è computata solo la parte eccedente la misure massima sopra descritta.

#### 5.4.10. *tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica*

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali, che



comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. Non è considerato nei computi, l'aumento di  $Sc$  prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate. I muri perimetrali portanti e di tamponamento, che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia.

#### *5.4.11. tettoie*

Le tettoie di pertinenza e al servizio degli edifici non sono computate nella  $Sc$  fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della  $Sc$  complessiva edificabile. Nei casi oltre la misura massima suddetta è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

#### *5.4.12 volumi tecnici e tecnologici*

Sono esclusi dal computo della  $Sc$  fino alla concorrenza percentuale massima del 10% dell'intera  $Sc$  edificata. Nel caso di percentuali maggiori è computata solo la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

#### *5.4.13 pertinenze*

Le pertinenze non diversamente normate dal presente articolo, quali le opere e i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici (i manufatti di ingresso integrati nelle recinzioni, i ripostigli, i vani per ricovero attrezzi, i manufatti per il gioco, le legnaie, i gazebo, i manufatti per il ricovero degli animali e le serre non destinate all'attività agricola professionale) destinate ad un'esigenza oggettiva della costruzione principale ed aventi con essa un rapporto di strumentalità, non sono considerate nei computi qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. abbiano altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a m. 2,50;
- b. comportino la realizzazione di una superficie coperta inferiore al 10% della  $Sc$  dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza e comunque inferiore a 6 mq.

### **5.5. Superficie permeabile ( $Sp$ )**

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

### **5.6. Indice di edificabilità territoriale ( $I_{et}$ )**

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

### **5.7. Indice di edificabilità fondiaria ( $I_{ef}$ )**

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

### **5.8. Rapporto di copertura territoriale ( $R_{ct}$ )**

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

### **5.9. Rapporto di copertura fondiaria ( $R_{cf}$ )**

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





### 5.6. Rapporto di permeabilità territoriale (Rpt)

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

### 5.7. Rapporto di permeabilità fondiaria (Rpf)

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

### 5.8. Altezza massima degli edifici (Hmax)

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, misurata 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, ed esposto agli agenti atmosferici. Nel caso di solai a quote diverse, si considera quello avente la quota più elevata;
- piano di copertura negli edifici con copertura a falda:  
piano orizzontale passante per la linea d'imposta della copertura, determinata dall'intersezione tra l'intradosso della falda di copertura ed il prospetto. Nel caso di 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.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici a servizio degli edifici purché non costituiscano spazi altrimenti utilizzabili.

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

## Art. 6. Definizioni

1. Le definizioni espresse dal presente articolo hanno carattere esplicativo degli indici e parametri urbanistici di cui al precedente articolo 5; in caso di termini precisati in altri Regolamenti comunali, il PR si riferisce a tali definizioni.

### 6.1. Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di risalita.



### **6.2. 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.

### **6.3. 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.

### **6.4. Edifici.**

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

### **6.5. Linea di colmo**

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

### **6.6. 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.

### **6.7. Loggiato**

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

### **6.8. 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.

### **6.9. 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.

### **6.10. 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.

### **6.11. 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, loggiato o edificio pieno.

### **6.12. Soppalco**

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

### **6.13. Spazi residenziali accessori**

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

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

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





#### **6.15. 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 spogliatoi e guardaroba, depositi e locali di spedizione, archivi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

#### **6.16. Sporti aggettanti aperti**

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

#### **6.17. Superficie non residenziale (Snr)**

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

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc..., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovre coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

#### **6.18. Superficie utile abitabile (Sua)**

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

#### **6.19. Tettoia**

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

#### **6.20. Unità immobiliare**

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

#### **6.21. Volumi tecnici e tecnologici**

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione.

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



**6.22. Volume virtuale**

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



## CAPO II - ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

### **Art. 7. Modalità di attuazione del Piano delle Regole**

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



10 ter. Per i PA e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della legge regionale 26 maggio 2017, n. 15, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, l'amministrazione comunale può provvedere ai sensi del comma 1 ter dell'articolo 93 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. In particolare, nelle fattispecie indicate nelle norme di governo delle unità territoriali di cui al Titolo III delle presenti NGT, il PR ai sensi della legge regionale 26 maggio 2017, n. 15 individua lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, rideterminando la disciplina complessiva delle aree.

11. Nelle aree nelle quali non siano previsti piani attuativi comunali come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'attuazione del PR avviene mediante intervento diretto, nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione statale e regionale vigente. Nei casi previsti dall'articolo 8 delle presenti NGT, gli interventi diretti sono attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

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

#### **Art. 8. Permesso di costruire convenzionato (PCC)**

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

2. Gli interventi di nuova costruzione si attuano mediante PCC per gli ambiti specificatamente individuati negli elaborati di PR.

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

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

- a. per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale nella misura di mq 1 ogni mq 10 della Slp oggetto di intervento;
- b. per la realizzazione di edifici a destinazione commerciale nella misura di mq 5 ogni mq 10 di Slp oggetto di intervento;
- c. per la realizzazione di edifici a destinazione industriale nella misura di mq 1 ogni mq 10 della Slp oggetto di intervento.

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

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

6. Il PCC costituisce, nei casi di mutamenti di destinazione d'uso, lo strumento di attuazione dei principi stabiliti dall'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, per la cessione o



l'asservimento all'uso pubblico, da parte degli interessati, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. In tali casi il PCC, comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite o gli asservimenti all'uso pubblico delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse generale.

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

8. Il PCC costituisce, lo strumento di attuazione degli interventi da attuarsi nelle aree ricomprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo Nord Est", al fine di governare gli interventi di mitigazione e compensazione.

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

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

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

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

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

## **Art. 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, cavedii multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

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

3. Fatto salvo quanto stabilito dalle norme di settore, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria costituenti sistemi a rete di infrastrutturazione del sottosuolo, è ammessa in tutte le unità territoriali individuate dal PR. Nelle unità territoriali denominate "Centri storici e nuclei di antica formazione", la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve garantire l'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dei manufatti di interesse storico-architettonico e



comunque deve garantire la compatibilità con le esigenze prioritarie di tutela dei caratteri d'interesse culturale. Nelle aree costituenti il sistema rurale-paesistico-ambientale, la realizzazione è ammessa adottando gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale e in modo, comunque, da ridurre gli ostacoli o gli impedimenti permanenti per le normali lavorazioni connesse all'attività agricola.

#### **Art. 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.



CAPO III - DISCIPLINA URBANISTICA DELLE DESTINAZIONI D'USO

**Art. 11. Destinazioni d'uso**

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

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

**Art. 12. Classificazione delle destinazioni d'uso**

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

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

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

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

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





I 2.2	Fornitura di pasti preparati (catering per eventi) e altri servizi di ristorazione
I 2.3	Bar e altri esercizi simili
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
M	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
Q 1	ASSISTENZA SANITARIA
Q 1.1	Servizi ospedalieri
Q 1.2	Servizi degli studi medici e odontoiatrici
Q 1.3	Altri servizi di assistenza sanitaria
Q 2	SERVIZI DI ASSISTENZA SOCIALE RESIDENZIALE
Q 3	ASSISTENZA SOCIALE NON RESIDENZIALE
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
R 1	ATTIVITÀ CREATIVE E ARTISTICHE
R 2	ATTIVITÀ DI BIBLIOTECHE, ARCHIVI, MUSEI ED ALTRE ATTIVITÀ CULTURALI
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4	ATTIVITÀ SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DI DIVERTIMENTO
R 4.1	Attività sportive
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI
S 1	ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
S 2	RIPARAZIONI DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA
S 3	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
S 3.2	Altre lavanderie, tintorie
S 3.3	Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici
S 3.4	Servizi di pompe funebri e attività connesse
S 3.5	Servizi dei centri per il benessere fisico
S 3.6	Altre attività di servizi per la persona n.c.a.
T	RESIDENZA

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

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

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





7. Gli esercizi all'ingrosso riguardano le attività commerciali all'ingrosso non ricomprese nei centri commerciali all'ingrosso non alimentari e nei mercati agro-alimentari, così come definiti dalla legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6.
8. Le attività di distribuzione dei carburanti sono disciplinate dall'articolo 16 delle presenti NGT.
9. 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.
10. 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, al commercio.
11. Nelle attività R3 non si intendono comprese le ricevitorie del Lotto, SuperEnalotto, Totocalcio eccetera, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, al commercio.
12. Ai soli fini della presente disciplina, non costituisce destinazione d'uso rilevante, la mera utilizzazione di un locale di unità immobiliare a destinazione residenziale, ad uso promiscuo strettamente inerente l'esercizio amministrativo di attività economiche e professionali.
13. L'effettivo insediamento delle diverse attività è, comunque, subordinato all'osservanza delle specifiche norme di settore vigenti in materia.

#### **Art. 13. Mutamenti delle destinazioni d'uso**

1. I mutamenti di destinazione d'uso sono assoggettati alla disciplina di cui agli articoli 51, 52 e 53 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
2. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi al PGT, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.
3. I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della destinazione in atto. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dal PGT. Le modalità per il reperimento delle eventuali dotazioni aggiuntive sono determinate dal Comune nel PCC o, nel caso di PA in corso di esecuzione, mediante aggiornamento della relativa convenzione urbanistica.
4. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune, nei limiti di cui alle disposizioni del PGT, può accettare la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.



## CAPO IV - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE

### **Art. 14. Ambito di applicazione e definizioni**

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

### **Art. 15. Tipologie distributive**

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

### **Art. 16. Impianti della rete distributiva dei carburanti**

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



4. L'esercizio delle funzioni amministrative concernenti il rilascio delle autorizzazioni per l'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti, le modifiche degli impianti e per la rimozione dell'impianto, sono esercitate ai sensi della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e dei provvedimenti di attuazione.
5. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti stradali di carburanti è assoggetta alle verifiche di conformità previste dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, con l'osservanza delle procedure amministrative dettate dalla D.g.r. 11 giugno 2009 n. 8/9590 e successive modificazioni e integrazioni.
6. L'attività di distribuzione dei carburanti è equiparata, ai fini della presente disciplina, all'attività commerciale; la localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti è ammessa nelle unità territoriali nelle quali è ammessa l'attività di Commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli.
7. Le verifiche di ammissibilità urbanistico-edilizia, sono assoggettate al rispetto delle prescrizioni generali e dei parametri di edificabilità espressi nelle singole unità territoriali; ai fini delle verifiche degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi, sono escluse dai computi le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti e della zona di rifornimento da parte degli utenti.



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

### Art. 17. Perequazione urbanistica

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

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

### Art. 18. Perequazione urbana e territoriale

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

2. La perequazione urbana e territoriale regola, per gli interventi di trasformazione previsti dal DP, la cessione di una dotazione aggiuntiva finalizzata alla concretizzazione degli obiettivi di qualità urbana e territoriale, secondo i valori seguenti:

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

3. La perequazione urbana e territoriale regola, per gli interventi di trasformazione assoggettati a PA specificatamente previsti dal PR, la cessione di una dotazione aggiuntiva finalizzata alla concretizzazione degli obiettivi di qualità urbana e territoriale, secondo i valori seguenti:

- per gli interventi di completamento a destinazione prevalentemente residenziale, identificati con la sigla AR 01, AR 02, AR 03, AR 05, AR 06, AR 10, una dotazione aggiuntiva commisurata in ragione di 3 metri quadri ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento prevista;
- per gli interventi di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale, identificati con la sigla AR 04, AR 07, AR 08, AR 09, una dotazione aggiuntiva commisurata in ragione di 1 metro quadro ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento prevista;
- per gli interventi di completamento a destinazione prevalentemente produttiva, identificati con la sigla AP 01, una dotazione aggiuntiva commisurata in ragione di 0,8 metri quadri ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento prevista.

4. La perequazione urbana e territoriale regola, per gli interventi di trasformazione assoggettati a PCC specificatamente previsti dal PR, la cessione di una dotazione aggiuntiva finalizzata alla concretizzazione degli obiettivi di qualità urbana e territoriale, secondo i valori seguenti:

- per gli interventi di completamento a destinazione prevalentemente residenziale, una dotazione aggiuntiva commisurata in ragione di 1 metro quadro ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento prevista;

5. Le aree oggetto della perequazione urbana e territoriale di cui al commi 2, 3 e 4 sono da individuare tra le aree obiettivo di qualità urbana e territoriale indicate negli elaborati di PGT, secondo le determinazioni di priorità dettate dal Comune in ragione della programmazione di settore e in modo da realizzare interventi di compensazione e mitigazione compiuti e unitari. In alternativa alla cessione delle aree, qualora ritenuto opportuno dal Comune, è ammessa la



corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione, pari al valore delle aree di perequazione urbana e territoriale dovute.

6. L'attivazione delle azioni di perequazione urbana e 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.

7. 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 urbana e territoriale prevista dal PGT soddisfa le disposizioni dettate dal vigente PTCP in materia di compensazione territoriale.

#### **Art. 19. Perequazione sociale**

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

2. Tali azioni prevedono, per gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali individuati dal DP, l'obbligo di realizzazione di unità immobiliari adibite ad uso residenziale aventi le caratteristiche di alloggio sociale, per una quota pari al 10% della Slp massima ammissibile prevista.

3. L'attivazione delle azioni di perequazione sociale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA.

4. Le convenzioni dei PA di attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal DP devono essere integrate con la determinazione degli obblighi assunti dai soggetti attuatori in relazione a:

- termine temporale per la realizzazione degli alloggi sociali;
- caratteristiche tecniche, economiche e costruttive degli alloggi sociali conformemente ai requisiti indicati dalla normativa di settore;
- prezzo di cessione o locazione degli alloggi sociali, determinato con i parametri di riferimento stabiliti dall'Amministrazione Comunale secondo i criteri previsti dall'ordinamento vigente;
- modalità di assegnazione degli alloggi sociali;
- approntamento di idonee garanzie finanziarie ai fini dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte.

5. In relazione ai propri programmi relativi ai servizi di interesse generale e alla ricognizione dei fabbisogni abitativi a livello territoriale, il Comune può ritenere opportuno prevedere, in alternativa totale o parziale alle azioni di perequazione sociale, altre azioni finalizzate al conseguimento della salvaguardia della coesione sociale, al sostegno all'accesso ed al mantenimento dell'abitazione e alla concretizzazione di servizi alla persona e alla famiglia. Analogamente l'amministrazione comunale può provvedere in merito agli alloggi di edilizia sociale originariamente previsti da piani attuativi vigenti non completati.

#### **Art. 20. Compensazione urbana**

1. Per favorire la realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il PGT prevede azioni di compensazione urbana per l'acquisizione al patrimonio pubblico di aree finalizzate allo sviluppo e all'integrazione del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

2. Tali azioni prevedono, per le aree di compensazione urbana specificatamente individuate dal PGT e a compensazione della loro cessione gratuita al comune, l'attribuzione di diritti edificatori trasferibili su ambiti di trasformazione determinati dal DP.

3. Nel caso di attivazione dell'istituto di compensazione urbana, i PA di attuazione degli ambiti di trasformazione sui quali trasferire i diritti edificatori, sono subordinati alla cessione gratuita al comune delle aree di compensazione urbana.

4. Nel caso di attivazione dell'istituto di compensazione urbana, è prevista la disciplina di incentivazione di cui all'articolo 21 delle presenti NGT.



**Art. 21. Incentivazione urbanistica**

1. Al fine di promuovere l'attivazione dell'istituto di compensazione urbana di cui all'articolo 20, il PGT, riconoscendone il rilevante beneficio pubblico, prevede una specifica disciplina di incentivazione.

2. L'incentivazione urbanistica si sostanzia nell'attribuzione di un incremento della capacità edificatoria pari al 15% della superficie lorda di pavimento massima edificabile ordinariamente prevista negli ambiti di trasformazione, nei modi e nei termini determinati dal DP.



## CAPO VI - ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE

### **Art. 22. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

1. Nei modi e nei termini previsti dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con l'osservanza delle disposizioni di cui ai seguenti commi.
2. L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso negli edifici oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
3. Negli edifici ricompresi in ambiti per i quali il PGT prevede l'attuazione mediante pianificazione attuativa, nelle more dell'approvazione dei PA, l'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso.
4. L'intervento di recupero dei sottotetti esistenti non deve comportare aumento della superficie coperta dell'edificio.
5. Il sottotetto recuperato non è frazionabile con ulteriori orizzontamenti e solai intermedi.
6. L'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari è, in ogni caso, subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
7. Ai soli fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda, abbaini a falda unica con colmo parallelo alla linea di colmo della copertura, abbaini a doppia falda ortogonali alla linea di colmo della copertura.
8. Sia nel caso di abbaino con colmo ortogonale alle falde principali, sia nel caso di abbaino con falda parallela alle falde principali stesse, tutte le finestre in verticale e gli spiccati di parete che le accompagnano devono essere arretrate di almeno m. 1,50 dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante. In tale arretramento, il manto di copertura deve essere ripristinato secondo la linea di pendenza della falda principale della copertura.
9. Le aperture, in ogni caso, dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante almeno verso la pubblica via.
10. Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di terrazzi purché non aggettanti dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante.

### **Art. 22 bis. Recupero dei vani e locali seminterrati 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 regionale, 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 Mezzago con deliberazione del Consiglio dell'Unione Lombarda dei comuni di Bellusco e Mezzago n. 25 del 29/09/2017, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, ha disposto l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della legge regionale 10 marzo 2017, n. 7, così come evidenziato con apposita grafia nell'elaborato di PR 02.01.

### **Art. 23. Interventi di adeguamento qualitativo tipologico**

1. Al fine di promuovere la valorizzazione del tessuto urbano consolidato e la conservazione di elementi caratteristici del paesaggio locale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia tesi al recupero, alla riqualificazione morfologica e tipologica dei rustici di origine agricola ed al loro riutilizzo funzionale, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità territoriali e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:





- oggetto dell'intervento devono essere i corpi edilizi esistenti e legittimamente costruiti, originariamente a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili e ricoveri per le attrezzature agricole) che conservano tuttora la destinazione originaria o che risultano dismessi o sottoutilizzati, aventi strutture verticali e pareti strutturali perimetrali in materiale lapideo e/o in muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture, mentre non sono considerati rustici ai sensi delle disposizioni del presente articolo, i manufatti realizzati successivamente al 13 giugno 1980, quelli realizzati con struttura portante in ferro, in cemento armato o con strutture prefabbricate;
- i rustici devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
- non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari, ecc ...;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta;
- l'intervento edilizio deve prevedere la conservazione, il consolidamento e il ripristino delle strutture murarie verticali portanti; eventuali elementi strutturali degradati così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
- l'intervento edilizio può essere realizzato tramite la chiusura dello spazio del fienile la muratura perimetrale di detta chiusura deve essere arretrata di almeno 15 centimetri rispetto all'allineamento dettato dal profilo esterno dell'ordine dei pilastri o della muratura verticale esistente, in ogni caso non è ammessa la chiusura dei portici e delle logge;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento dell'altezza massima esistente; unicamente al fine di garantire i requisiti di altezza minima dei locali di abitazione, sono ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda della copertura, purché contenute entro la misura massima di un metro e purché estese unitariamente all'intero corpo di fabbrica. L'eventuale innalzamento deve essere realizzato con materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri originari del manufatto edilizio. Non sono in ogni caso ammesse alterazioni della configurazione geometrica principale preesistente e delle linee di pendenza delle falde;
- non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti né la realizzazione di nuovi corpi scala esterni al limite delle delimitazioni perimetrali esistenti;
- non è ammessa la realizzazione di abbaini, cappuccine e simili; ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda e terrazzi da ricavarsi all'interno della falda di copertura.

#### **Art. 24. Parcheggi privati**

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

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

- il volume di riferimento è quello virtuale di cui all'articolo 6 delle presenti NGT.
- la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli comprensiva dello spazio di manovra in piano, con l'esclusione delle rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati; gli spazi di manovra, comunque, possono essere computati per il soddisfacimento della superficie minima obbligatoria, fino alla concorrenza percentuale massima del 40% della superficie di cui al comma 1;
- negli interventi di ampliamento, ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistente, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.

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





4. È ammessa la realizzazione di spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti purché gli stessi vengano localizzati nel sottosuolo od al piano terreno degli edifici, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

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

#### **Art. 25. Chioschi e manufatti per l'esercizio del commercio**

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

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

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



## TITOLO III – NORME DI GOVERNO DELLE UNITÀ TERRITORIALI

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 26. Articolazione del territorio**

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

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

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



CAPO II - SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

**Art. 27. Unità territoriale CS- centri storici e nuclei di antica formazione**

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

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

**Destinazioni d'uso**

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

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

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

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

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

6. Negli elaborati denominati PR 03\_01 e PR 03\_02 in ragione delle specifiche qualità morfologiche, delle relazioni con il contesto insediativo circostante e delle identità tipologiche, sono individuate le unità urbane e le unità edilizie che costituiscono il riferimento per le valutazioni di compatibilità e coerenza degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica. Sono, inoltre, individuati i sistemi e gli elementi di interesse paesaggistico da tutelare e valorizzare nel rispetto delle specifiche connotazioni storiche e architettoniche identitarie.

7. Al fine della regolamentazione degli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione, nell'elaborato denominato PR 03\_01, sono esplicitate le azioni progettuali per la riqualificazione dei singoli manufatti edilizi, da attuarsi secondo le prescrizioni di seguito evidenziate. Le norme disposte per i singoli manufatti edilizi, si intendono estese ai manufatti minori, ai manufatti accessori e alle aree di pertinenza. In particolare per tali manufatti, sono



ammessi gli interventi previsti per l'unità edilizia attinente, che possono determinare, nel rispetto della consistenza strutturale del manufatto esistente, anche una diversa caratterizzazione funzionale, con esclusione delle innovazioni cui consegua la perdita del carattere pertinenziale.

8. 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.

### 27.1. Conservazione edilizia coerente

1. Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie considerate come patrimonio architettonico di valore culturale, storico-testimoniale e sociale; si tratta di edifici che per valenza architettonica, storico-documentale o ambientale costituiscono un valore per la comunità locale e contribuiscono a determinare l'immagine del centro storico. Sono ricompresi in tale categoria ville storiche, palazzi nobiliari, chiese, ma anche insediamenti a corte che testimoniano gli ambienti di vita di una pressoché scomparsa società agricola.

2. Gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero del patrimonio edilizio, valorizzandone i caratteri architettonici e rendendone possibile un uso coerente.

3. Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.

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

lef	esistente
Rcf	esistente
lp	esistente
Hmax	esistente

### 27.2. Valorizzazione edilizia compatibile

1. Riguarda azioni progettuali finalizzate alla valorizzazione degli assetti urbani e degli aspetti architettonici, da promuovere nelle unità edilizie che, pur non caratterizzate da elementi architettonici di rilevante pregio, costituiscono strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla formazione del centro storico.

2. Gli interventi devono perseguire la riqualificazione delle caratteristiche del patrimonio edilizio in relazione all'impianto morfologico della unità urbana di riferimento.

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

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

lef	esistente
Rcf	esistente
lp	esistente
Hmax	esistente

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

lef	esistente
Rcf	esistente
lp	esistente
Hmax	esistente

### 27.3. Recupero edilizio funzionale

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

2. Al fine di contenere il consumo di suolo, di valorizzare il patrimonio edilizio di matrice rurale e di migliorare la qualità urbana, sono ammessi interventi di recupero edilizio finalizzati alla riqualificazione e al riutilizzo funzionale dei rustici agricoli da promuovere mediante interventi di ristrutturazione edilizia con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 23 delle presenti NGT.



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

#### 27.4. Riconfigurazione architettonica

1. Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie caratterizzate da edifici di recente costruzione o esito di sostituzione edilizia, a volte incoerenti sotto il profilo dell'impianto insediativo, della tipologia edilizia, dei caratteri architettonici, compositivi e percettivi del contesto di interesse storico.

2. Gli interventi devono essere tesi alla riqualificazione urbana ed edilizia e alla promozione di una migliore qualificazione architettonica delle unità edilizie.

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

lef esistente  
Rcf esistente  
Ip esistente  
Hmax esistente

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

lef esistente  
Rcf esistente  
Ip esistente  
Hmax 7,50 m. e comunque non superiore all'altezza massima presente nell'unità di riferimento.

#### 27.5. Demolizione di manufatti incongrui e superfetazioni

1. Riguarda azioni progettuali da attuare per i manufatti edilizi incongrui o che costituiscono delle superfetazioni estranee all'organismo edilizio originario, per i quali promuoverne, nell'ambito di interventi integrati di recupero del patrimonio edilizio, l'eliminazione.

#### Art. 28. Unità territoriale R1 – nuclei e complessi di matrice storica

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

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

#### Destinazioni d'uso

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

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



G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali

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

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

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

Ief esistente  
Rpf esistente  
Rpf esistente  
Hmax esistente

6. In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, l'intervento è assoggettato a PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione dell'impianto originario, con Slp pari all'esistente al momento della demolizione, determinata conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 5 delle presenti NGT. L'individuazione dell'edificabilità esistente, da eseguire mediante idoneo rilievo topografico strumentale a cura e spese dei soggetti attuatori, costituisce elaborato obbligatorio del PCC.

Ief esistente  
Rcf esistente  
Rpf esistente  
Hmax esistente

**Prescrizioni particolari**

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

2. Tutti gli interventi dovranno prevedere la conservazione del rapporto originale tra parco o giardino storico e l'architettura di cui è pertinenza nonché delle peculiarità botaniche presenti.

**Art. 29. Indirizzi per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio di matrice storica**

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

2. Gli indirizzi di cui al presente articolo esprimono specifici criteri generali di guida alla progettazione a cui sono assoggettati, per quanto di merito, tutti gli interventi edilizi da effettuarsi nelle unità territoriali denominate "Cs - centri storici e nuclei di antica formazione" e "Unità territoriale R1 – nuclei e complessi di matrice storica".

3. In ogni intervento di trasformazione i criteri progettuali devono essere orientati alla salvaguardia, al miglioramento e all'assegnazione di "qualità" agli edifici e allo spazio urbano, in un rapporto di equilibrio e di compatibilità con le caratteristiche degli organismi edilizi e del contesto su cui si opera.



4. Per motivate esigenze di ordine tecnologico, di ricomposizione tipologica degli edifici e di compatibilità morfologica dell'impianto urbanistico, sono comunque ammesse soluzioni alternative a quelle esplicitate, purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo di rispetto e valorizzazione delle peculiarità ambientali, formali, storico-artistiche e culturali dei centri storici.
5. Sono comunque fatte salve, per i beni tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", le prescrizioni dettate dall'Ente preposto alla tutela dei beni.

#### **29.1. Corti**

1. Le aree scoperte quali corti, cortili e simili identificate nell'elaborato PR 03\_02 costituiscono elemento caratterizzante della tipologia edilizia di matrice storica e dei sistemi insediativi tradizionali di aggregazione dei tipi a corte.
2. Al fine di determinare la perdita del valore unitario della corte, devono essere perseguite scelte progettuali attente alla composizione di tali spazi, in modo da evitare incongrui frazionamenti con recinzioni improprie o riduzione di tali spazi a seguito di occupazioni con corpi di fabbrica. Non è considerata congrua la divisione delle corti con recinzioni di qualunque forma e materiale.
3. Deve essere evitata l'occupazione con costruzioni, anche se provvisorie e precarie, degli spazi di pubblico passaggio e l'utilizzazione a deposito seppure temporaneo di: merci, mezzi di trasporto, attrezzature, contenitori e materiali ingombranti vari.
4. Al fine di conservare gli aspetti identitari delle corti che concorrono alla determinazione dell'immagine complessiva dei luoghi, deve essere perseguito il mantenimento e il ripristino delle pavimentazioni originarie che costituiscono l'elemento di connotazione materica di tali spazi, quali acciottolato, lastricato, selciato o sterrato. I lavori di sistemazione delle pavimentazioni devono preferibilmente essere estesi all'intera superficie delle corti, e comunque nella definizione dei materiali e dei disegni delle pavimentazioni deve essere rispettato il principio della continuità e della armonia con il contesto. Deve essere evitato l'impiego di asfalto e di massetto di cemento liscio.
5. Gli interventi di arredo dovranno, in linea di principio, evitare il falso storico per rendersi riconoscibili secondo il principio del restauro scientifico.
6. Devono essere promossi interventi di riqualificazione del patrimonio arboreo, mediante il mantenimento delle alberature autoctone o comunque tradizionali esistenti e la loro sostituzione, laddove necessaria, mediante essenze autoctone.
7. 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.

#### **29.2. Parchi e giardini**

1. I parchi e i giardini identificate nell'elaborato PR 03\_02 in quanto composizioni architettoniche e vegetali espressioni dello stretto rapporto tra civiltà e natura, rivestono interesse storico, artistico e paesaggistico e devono essere oggetto di tutela e valorizzazione con particolare attenzione agli elementi costitutivi quali la planimetria ed i differenti profili del terreno, le masse vegetali (le essenze, i loro volumi, i giochi cromatici, le spazature, le rispettive altezze), gli elementi costruiti o decorativi.
2. Ogni operazione di manutenzione, conservazione, restauro o ripristino dei parchi e giardini o di una delle loro parti deve tener conto simultaneamente di tutti gli 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 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.





4. 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 cono visuali significativi.

5. Sono da evitare interventi di compromissione dei giardini, degli orti e delle pertinenze a verde con uso di materiali impropri. Per le pavimentazioni è da evitare l'utilizzo di asfalto o massetto di cemento lisciato. La scelta della tipologia dei corpi illuminanti da collocare in prossimità di ingressi, passaggi, percorsi dovrà essere il più possibile omogenea, discreta e coordinata.

### 29.3. Percorsi ciclo pedonali

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.

2. Al fine di conservare gli aspetti identitari dei percorsi che concorrono alla determinazione dell'immagine complessiva dei luoghi, deve essere perseguito il mantenimento e il ripristino della sagoma originaria e l'eliminazione delle alterazioni dei tracciati.

3. I lavori di sistemazione delle pavimentazioni devono preferibilmente essere estesi a tratti significativi dei percorsi; nella definizione dei materiali deve essere rispettato il principio della continuità e della armonia con il contesto, evitando un eccessivo utilizzo di pavimentazioni nei tratti dei percorsi che, in origine, non erano pavimentati. È in ogni caso da evitare la compromissione della riconoscibilità dei percorsi con uso di materiali impropri.

4. Negli interventi di riqualificazione, deve essere promossa l'integrazione degli elementi di arredo e di supporto del traffico (luoghi di sosta, staccionate, fontane ecc.) che vanno considerati tutt'uno con il percorso; e, in ogni caso, rimozione o sostituzione di elementi antiestetici e paesisticamente impattanti (guard-rails, muri in cemento, cartelloni pubblicitari ecc...) con opere maggiormente compatibili con il contesto.

5. La scelta della tipologia dei corpi illuminanti per l'illuminazione dei percorsi dovrà essere la più possibile omogenea, discreta e coordinata.

### 29.4. Fronti e prospetti

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

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

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

4. La coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno, deve seguire l'ordine architettonico; per gli interventi che riguardano parti di un edificio o di un organismo edilizio complesso (corte urbana, rurale, palazzo, ecc ...) la scelta dei materiali e delle tinteggiature deve di massima rispettare la continuità con i corpi di fabbrica confinanti. I prospetti laterali dei fabbricati devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

5. Nella scelta degli intonaci e dei rivestimenti di facciata devono essere utilizzati colori da scegliersi nella gamma delle terre naturali chiare con l'esclusione delle gradazioni verdi e azzurre; il bianco è ammesso solo quando è già il colore prevalente dell'unità spaziale di riferimento. Non sono ritenuti congrui i colori accesi, gli intonaci trattati a disegni vistosi e l'utilizzo di rivestimenti plastici e ceramici di qualsiasi genere.

6. 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.





7. 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.

8. Ai fini di riallineare il ritmo delle aperture storiche è consentito riaprire aperture originarie tamponate e la conseguente razionalizzazione di quelle esistenti.

9. Lesene a bassorilievo, fasce marcapiano, intonaci fuggati, sagome di cornicioni, contorni di finestre e porte, basamenti in pietra, se originarie devono essere ripristinati quali elementi architettonici connotanti e qualificanti l'architettura complessiva. Analogamente deve essere perseguito il mantenimento e il ripristino degli elementi in mattoncini faccia-vista rustici per voltini, fasce marcapiano, cornicioni e aerati che contribuiscono a restituire il valore identitario dell'architettura rurale.

### **29.5. Coperture**

1. Nella scelta dei manti di copertura deve essere perseguito l'uso di materiali propri della tradizione locale quali tegole e coppi laterizi. In ogni caso, i colori delle coperture devono armonizzarsi con il contesto urbano e paesaggistico di riferimento.

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

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

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

### **29.6. Impianti e canalizzazioni**

1. Non è considerata congrua l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche e altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, possono trovare idonea collocazione nelle 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. Nell'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve, in particolare, essere osservata la seguente disciplina:

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

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

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

5. Le colonne di scarico, le canne fumarie e le condotte in genere di grossa sezione devono, per quanto possibile, essere inserite in appositi vani e cavedii all'interno delle murature perimetrali



dell'edificio; in caso di comprovata impossibilità tecnica potranno essere collocate su prospetti secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. È comunque ammesso il loro rivestimento in rame oppure la loro foderatura in muratura intonacata o altro materiale liscio, tinteggiato nello stesso colore del paramento.

### 29.7. Solai lignei

1. Per tutti gli interventi sui solai da effettuarsi sugli edifici è auspicabile il mantenimento dei solai in legno, almeno per le parti comuni, quali portici e loggiati. Sono da evitare tamponamenti, controsoffittature plafonature ecc... che occultino solai con caratteristica orditura in assito di legno su travetti di massello.

### 29.8. Decorazioni ed elementi di arredo

1. Le decorazioni, gli ornati, le "madonne votive", i portali in pietra, le decorazioni parietali, le iscrizioni con datazioni, i pozzi, i lavatoi e gli altri elementi di pregio o che testimoniano la storia della comunità devono essere preservati e protetti; quando deteriorati devono essere attentamente restaurati e valorizzati.

### 29.9. Strutture e infrastrutture per impianti tecnologici di interesse collettivo

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

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

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

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

## Art. 30. Unità territoriale R2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità

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

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

### Destinazioni d'uso

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

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE



E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali

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

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

Ief 0,333 mq/mq  
Rcf 30 %  
Rpf 40 %  
Hmax 7,50 m

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

Ief 0,266 mq/mq  
Rcf 30 %  
Rpf 40 %  
Hmax 7,50 m

6. Nei seguenti casi:

- interventi di integrazione specificatamente individuati negli elaborati di PR con la sigla AR;
- interventi comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 2000;
- interventi di nuova edificazione che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 2000;

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

Iet 0,266 mq/mq  
Rct 30 %  
Rpt 40 %  
Hmax 7,50 m

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

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

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

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



Ief 0,333 mq/mq  
Rcf 30 %  
Rpf 40 %  
Hmax 7,50 m

### Art. 31. Unità territoriale R3 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale 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 tale unità territoriali, sono orientate ad un sostanziale mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, con una attenzione agli aspetti qualitativi e strutturali del sistema urbano da promuovere con il generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, con la concretizzazione di un adeguato carattere polifunzionale degli insediamenti.

#### Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

Ief 0,777 mq/mq  
Rcf 30 %  
Rpf 30 %  
Hmax 10,50 m

6. Nei seguenti casi:

- a) interventi comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 2000;



b) interventi di nuova edificazione che interessino lotti edificabili liberi aventi superficie superiore a mq 2000;

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

Iet 0,777 mq/mq  
Rct 30 %  
Rpt 30 %  
Hmax 10,50 m

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

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

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

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

Ief 0,777 mq/mq  
Rcf 30 %  
Rpf 30 %  
Hmax 10,50 m

10. Ai sensi del comma 1 ter dell'articolo 93 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per il completamento degli interventi di trasformazione previsti dal PAV 07 non completati, il PR individua apposito ambito identificato con la denominazione AR10 da attuarsi attraverso PA e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del PAV 07, secondo i seguenti parametri:

Iet 0,535 mq/mq e comunque non superiore all'edificabilità residua originaria del PAV 07  
Rct 30 %  
Rpt 30 %  
Hmax 10,50 m

Dotazione di servizi indotta dall'intervento nella quantità minima prevista dal PS a completamento della dotazione originariamente prevista dal PAV 07

### Art. 32. Unità territoriale R4 – ambiti di riqualificazione urbana

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate che necessitano di interventi integrati di riorganizzazione urbana, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica dello spazio urbano, ad una integrazione dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità, alla risoluzione di condizioni di degrado paesaggistico.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate a promuovere interventi coordinati di rifunzionalizzazione e rigenerazione urbana, assicurando un corretto inserimento nel contesto paesaggistico e integrando le dotazioni territoriali esistenti.

#### Destinazioni d'uso

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

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO



F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali

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

4. Il PR si attua mediante PA, secondo i seguenti parametri:

Iet	0,500 mq/mq
Rct	30 %
Rpt	30 %
Hmax	10,50 m

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

**Art. 33. Unità territoriale P1 – ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale**

1. L'unità territoriale comprende ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di edifici con tipologia eterogenea, in cui si svolgono processi produttivi prevalentemente di tipo artigianale, anche in edifici con pluralità di usi.

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

**Destinazioni d'uso**

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

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
I 1	ALLOGGIO
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE



R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
S 3.4	Servizi di pompe funebri e attività connesse
T	RESIDENZA

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

4. Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Al fine della realizzazione di interventi di adeguamento tipologico e funzionale delle attività insediate, è ammesso altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, con l'osservanza dei seguenti parametri:

Ief	0,800 mq/mq
Rcf	60 %
Rpf	15 %
Hmax	9,00 m

#### Prescrizioni particolari

5. Al fine di garantire la compatibilità con le aree contigue a destinazione prevalentemente residenziale, ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 64 delle presenti NGT, è vietato l'insediamento di aziende classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi della direttiva europea 96/82 CE e del decreto legislativo 18 agosto 1999 n. 334 e della legge regionale 23 novembre 2001 n. 19.

6. Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento. Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, deve evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle specie impiantate. Le specie arboree devono essere scelte con particolare attenzione in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno, alle caratteristiche ecologiche e percettive delle essenze. Le essenze devono essere scelte tra le specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del regolamento regionale 20 luglio 2007 n. 5, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale; sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla legge regionale 31 marzo 2008 n. 10 come indicate nella deliberazione della Giunta Regionale n. 7736 del 24 luglio 2008. Le fasce arboree e arbustive devono avere una profondità superiore a metri 3,00, devono essere mantenute libere da impermeabilizzazione e devono garantire la percolazione diretta in falda.

#### Art. 34. Unità territoriale P2 – ambiti a prevalente specializzazione produttiva

1. L'unità territoriale riguarda aree interessate da impianti produttivi di beni.

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

#### Destinazioni d'uso

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

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2.1	centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.2	Medie strutture di vendita





G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
T	RESIDENZA

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

- per ogni unità aziendale è ammessa una singola unità residenziale;
- l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari;
- l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
- l'unità residenziale deve avere slp inferiore a mq. 150.

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

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

Ief 0,800 mq/mq  
Rcf 60 %  
Rpf 20 %  
Hmax 11,00 m

6. Nei seguenti casi:

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

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

Iet 0,800 mq/mq  
Rct 60 %  
Rpt 20 %  
Hmax 11,00 m

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

6.bis Nei seguenti casi:

- a) interventi di integrazione specificatamente individuati negli elaborati di PR con la sigla AP;

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

Iet 1,00 mq/mq  
Rct 60 %  
Rpt 20 %  
Hmax 11,00 m

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

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

8. Fino alla completa attuazione dei PA vigenti, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali urbanistiche disposte da tali



strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

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

Ief	0,800 mq/mq
Rcf	60 %
Rpf	20 %
Hmax	11,00 m

### Prescrizioni particolari

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

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

12. Al fine di garantire la compatibilità con le aree prossime a destinazione prevalentemente residenziale, l'insediamento di nuove attività negli ambiti identificati con apposita perimetrazione negli elaborati di PR, è subordinato alle prescrizioni di cui all'articolo 64 delle presenti NGT.

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

14. Nelle aree specificatamente identificate negli elaborati di PR, non sono escluse le attività di trattamento e smaltimento di rifiuti non pericolosi e recupero e cernita di materiale plastico e legno.

### Art. 35. Unità territoriale P3 – ambiti a prevalente specializzazione terziaria

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

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



### Destinazioni d'uso

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

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
T	RESIDENZA

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

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

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

6. L'unità residenziale deve avere slp inferiore a mq. 150.

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

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

Ief 0,700 mq/mq  
Rcf 60 %  
Rpf 20 %  
Hmax 11,00 m

8. Nei seguenti casi:

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

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

Iet 0,700 mq/mq  
Rct 50 %  
Rpt 20 %  
Hmax 11,00 m

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



### Prescrizioni particolari

9. Le aree specificatamente identificate negli elaborati di PR, sono destinate unicamente alla realizzazione di parcheggi a servizio delle unità esistenti, e non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

### Art. 35 bis Unità territoriale P4 – ambito di riqualificazione funzionale e paesaggistica

1. L'unità territoriale riguarda un insediamento produttivo originariamente realizzato in funzione della conduzione del fondo e destinato alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole.

2. La finalità della pianificazione per tale unità territoriale è specificatamente declinata in funzione della rilocalizzazione delle attività presenti nel territorio comunale e che devono essere delocalizzate per superare situazioni di degrado paesaggistico, di detrazione visiva, di incompatibilità ambientale e per promuovere lo sviluppo di attività economiche paesaggisticamente compatibili.

### Destinazioni d'uso

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

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
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
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
P	ISTRUZIONE
Q	SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
S	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI
T	RESIDENZA

4. E' ammesso unicamente l'insediamento di attività presenti nel territorio comunale in aree appartenenti al sistema rurale-paesistico-ambientale e da delocalizzare al fine del superamento delle condizioni di degrado paesistico, territoriale e ambientale determinato dalla diffusione di pratiche e usi urbani nel territorio aperto. L'insediamento di dette attività è, in ogni caso, subordinato alla realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree precedentemente occupate, mediante l'eliminazione degli esistenti manufatti incongrui e la contestuale de-impermeabilizzazione dei suoli.

5. Nelle more dell'insediamento delle attività di cui al comma 5, è ammesso il proseguimento dell'attività agricola.

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

6. Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.



7. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con l'osservanza dei seguenti parametri:

Ief	esistente
Rcf	esistente
Rpf	esistente
Hmax	esistente



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

#### **Art. 36. Unità territoriale N1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

1. L'unità territoriale riguarda aree puntualmente diffuse nel territorio comunale che, per caratteristiche intrinseche, non sono idonee a trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
2. L'unità territoriale comprende, inoltre, le aree di stretta pertinenza delle infrastrutture della mobilità esistente e le aree destinate al completamento della viabilità di interesse comunale.
3. Nelle aree di pertinenza delle infrastrutture della mobilità, fatti salvi i divieti dettati dalla normativa di settore, le finalità della pianificazione sono orientate alla realizzazione dell'insieme degli interventi e degli accorgimenti tecnici che possono essere realizzati al fine di ridurre gli impatti dell'opera stessa. In tali aree, potranno altresì essere attivate misure di compensazione finalizzate a concretizzare possibili riassetti delle componenti ambientali del territorio e a incrementare il grado di integrazione nel contesto paesistico. Nelle more dell'attuazione degli interventi, è ammessa l'attività agricola, che non comporti interventi di nuova costruzione. Fatte salve specifiche disposizioni dettate dalla programmazione di settore, per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo.
4. Per le aree destinate al completamento della viabilità di interesse comunale, fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, sono vietati interventi di nuova costruzione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.
5. Le aree non interessate dagli interventi di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, fatte salve specifiche disposizioni dettate dalla programmazione di settore, possono essere utilizzate a scopi agricoli o sistemate a verde e a parcheggio scoperto di pertinenza degli immobili esistenti. Sono altresì ammessi interventi finalizzati a realizzare parcheggi scoperti o nel sottosuolo di dette aree, senza vincolo di pertinenzialità, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - Rpf 20 % o, in alternativa, siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o sia prevista la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento;
  - sono ammesse le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.



#### CAPO IV - SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE

### **Art. 37. Unità territoriale A1 – aree della produzione agricola**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Al fine di 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 delle scelte di politica agricola del territorio, 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 tecniche orientate alle migliori tecniche disponibili considerate a basso





impatto ambientale. Nel caso di strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione, deve essere rispettata una distanza minima da insediamenti esistenti e previsti a destinazione residenziale e terziaria non aziendali, pari a 200 metri per allevamenti intensivi e 100 metri per gli altri allevamenti. In ragione di soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia 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.

#### **Art. 37 bis. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico**

1. Negli elaborati di PR è assunta l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico di cui al vigente PTCP, con le rettifiche, precisazioni e miglioramenti esplicitate 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;
  - 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 assoggettati ad usi, tutele e valorizzazioni compatibili con le disposizioni del PTCP e, laddove esistenti, degli atti di programmazione e pianificazione regionale.

#### **Art. 38. Edifici esistenti in aree della produzione agricola non più adibiti ad usi agricoli**

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

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

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

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

3. Fatta salva la disciplina specifica relativa agli edifici di valore storico-architettonico, al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente e della riqualificazione del paesaggio rurale, per gli edifici



la cui condizione di non più funzionalità all'esercizio dell'attività agricola, debitamente dimostrata dagli interessati, sussistere da almeno cinque anni, sono ammessi i seguenti interventi con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per usi compatibili con il contesto ambientale;
- c) nel caso in cui l'intervento di recupero sia attuato mediante intervento di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, gli interventi sono assoggettati a PCC che dovrà prevedere la demolizione complessiva dei manufatti e, laddove necessario, la bonifica dei luoghi; in tali fattispecie, la superficie lorda di pavimento recuperata dovrà essere inferiore al 30% della Slp esistente, accertata ai sensi dell'articolo 70 delle presenti NGT e comunque inferiore a 1.000 mq.
- d) gli interventi di recupero di cui alle lettere b) c) e d) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità degli insediamenti, con particolare riguardo alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
- e) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario;
- f) per edifici e manufatti accessori pertinenziali, quali autorimesse, rustici e simili, è ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni di servizio e accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza;
- g) l'intervento di recupero deve essere indirizzato alla valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso edilizio preesistente ovvero, qualora questi siano difforni da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la proposizione di tipologie e materiali costruttivi congrui con il paesaggio locale.

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

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

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

lef esistente  
Rcf esistente  
Rpf esistente  
Hmax esistente

#### **Art. 39. Unità territoriale V1 – aree verdi urbane**

1. L'unità territoriale riguarda l'insieme delle aree verdi comprese nell'ambito urbano e periurbano e le aree agricole di prossimità urbana, nelle quali l'attività agricola risulta marginale o condotta non professionalmente.



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

3. Possono comprendere aree destinate a favorire la produzione agricola urbana per la valorizzazione delle aree marginali; a tale fine in tali aree è permessa la realizzazione di orti urbani e la messa a dimora di essenze di specie frutticole e arbusti con frutti eduli, nonché la realizzazione di manufatti accessori di servizio, esclusivamente da destinare a ricovero attrezzi per l'attività di ortocoltura e permacoltura, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- siano realizzati con materiali ecocompatibili, facilmente amovibili, armonizzati ed inseriti coerentemente nel paesaggio circostante;
- Rcf 5% dell'intera superficie dell'orto agricolo e comunque inferiore a mq. 9;
- H. max m. 3,00;
- sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimessa in pristino stato dei luoghi e per la rimozione dei manufatti accessori, al cessare dell'attività di orticoltura.

4. Nei casi di svolgimento di attività produttive tese all'utilizzazione del suolo con fini propriamente agricoli, trovano applicazione le previsioni normative di cui all'unità territoriale "A1 - aree della produzione agricola".

5. Nei casi di cui al comma 4, in considerazione della fragilità intrinseca di tali aree e in relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesistico e ambientale rivestito da questi ambiti, in tale unità territoriale, pur potendo concorrere alla possibilità di computo ai fini edificatori disciplinata dall'articolo 59 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non sono ammesse nuove edificazioni, con l'eccezione degli interventi di cui al comma 3.

#### **Art. 40. Unità territoriale E1 – aree di interesse ecologico: aree boscate e sistemi verdi multifunzionali**

1. L'unità territoriale comprende i boschi, le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea, arbustiva, ripariale e le aree verdi, che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesaggistico e ambientale.

2. Le finalità della pianificazione per tali aree, sono orientate alla tutela mediante forme mirate di conservazione e miglioramento, in modo da salvaguardare e valorizzare la qualità ecologica e paesaggistica delle componenti arboree, floristiche e faunistiche.

3. Ai sensi della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 obiettivi specifici per i boschi sono la tutela e la conservazione delle superfici forestali, nonché la creazione di nuove aree boscate.

4. Le disposizioni sulle superfici e sull'economia forestali sono dettate dalla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 e dai relativi provvedimenti regionali in materia di protezione e valorizzazione delle superfici forestali. La delimitazione delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco sono disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale che costituisce strumento di analisi e di indirizzo per la gestione dell'intero territorio forestale ad esso assoggettato.

5. Obiettivi specifici per le aree verdi multifunzionali sono la conservazione della biodiversità, la promozione di interventi di riqualificazione ambientale, la promozione di interventi di rinaturalizzazione, il miglioramento dell'inserimento nel territorio delle infrastrutture esistenti e previste.

6. Le aree verdi multifunzionali sono destinate alla realizzazione di un sistema integrato agro ambientale costituito da macchie boscate, siepi, fasce boscate, fasce tampone, interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico anche minore, prati arbustati, diversamente articolati in ragione dei caratteri identitari dei luoghi e delle specificità ambientali ed ecosistemiche del contesto.

7. Nelle aree verdi multifunzionali in ragione del preminente interesse paesaggistico ed ecologico, non sono ammessi interventi di nuova costruzione né interventi di trasformazione che alterino in modo significativo i caratteri e gli equilibri naturali; le attività agricole devono promuovere la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale scientifica e ricreativa. Nelle



more della realizzazione degli interventi di cui al comma 6, è ammessa la continuazione dell'attività agricola in essere.

8. Le aree verdi multifunzionali di proprietà comunale possono essere assegnate in uso, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento legislativo vigente, ad imprese agricole caratterizzate da un sistema di gestione ambientale idoneamente certificato. In tali casi, le aziende agricole potranno, con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 e del Piano di Indirizzo Forestale, svolgere attività selvicolturali connesse alle nuove aree boscate e ai sistemi verdi multifunzionali.

9. Le aree verdi multifunzionali finalizzate alle opere di mitigazione e compensazioni ambientali correlate e integrate al progetto infrastrutturale del Sistema Viabilistico Pedemontano sono destinate alla realizzazione di interventi per limitare l'impatto visuale e acustico dell'opera sul territorio e per la riqualificazione paesistico-ambientale.

10. Nelle aree verdi multifunzionali specificatamente individuate negli elaborati di PR, al fine del superamento delle condizioni di degrado paesistico, territoriale e ambientale determinato dalla diffusione di pratiche e usi urbani nel territorio aperto, deve essere perseguita la riduzione delle pressioni urbane sulle aree agricole, la tutela e l'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio, la realizzazione di interventi di rigenerazione ecologica e di riqualificazione paesaggistica, mediante l'eliminazione degli esistenti manufatti incongrui e di ogni altro detrattore ambientale e paesistico e la contestuale de-impermeabilizzazione dei suoli.

11. Sono fatte salve le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.



**Comune di  
Mezzago**

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio



## TITOLO IV – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### CAPO I – COSTRUZIONE E TUTELA DELLE INFRASTRUTTURE

#### Art. 41. Disciplina di carattere generale

1. La disciplina inerente la costruzione e la tutela delle strade è regolamentata dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo codice della strada” e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non precisato nel presente Capo.
2. Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche è fatto, inoltre, rinvio alle disposizioni di cui al decreto ministeriale 30 novembre 1999 n. 557, al decreto ministeriale 5 novembre 2001 e al regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7.
3. Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PR, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PR, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.
4. Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PR, sono indicativi e saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, qualora previsti, degli strumenti di pianificazione di settore e nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione ai sensi del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163.
5. Fatte salve eventuali diverse specificazioni stabilite dal progetto del tracciato stradale, in relazione ai diversi livelli di approfondimento progettuale ai sensi del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, nelle more della realizzazione degli interventi di nuova realizzazione e di potenziamento e ammodernamento della rete stradale, in corrispondenza dei tracciati della mobilità di nuova previsione e di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni indicati dal PGT, si applicano le misure di salvaguardia delle aree destinate alla costruzione e all'esercizio delle opere stradali, previste dall'articolo 45 delle 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.
7. Sono fatte salve le previsioni del Piano Urbano del Traffico.
8. La disciplina inerente la sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto è regolamentata dal decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753.

#### Art. 42. 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. La classificazione delle strade è determinata nel vigente Piano Urbano del Traffico.



#### **Art. 43. Fasce di rispetto stradali**

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a metri 3,00.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 60 metri per le strade di tipo A;
  - b) 40 metri per le strade di tipo B;
  - c) 30 metri per le strade di tipo C;
  - d) 20 metri per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285;
  - e) 10 metri per le "strade vicinali" di tipo F.
3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 30 metri per le strade di tipo A;
  - b) 20 metri per le strade di tipo B;
  - c) 10 metri per le strade di tipo C.
4. In caso di PA previsti dal presente PGT, l'applicabilità delle distanze di cui al comma precedente è subordinata al parere favorevole dell'Ente competente.
5. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 5 metri per le strade di tipo A, B;
  - b) 3 metri per le strade di tipo C, F.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri.
7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 metro sul terreno non può essere inferiore a 1 metro. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo.
8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore a 3 metri.
9. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere utilizzate a scopi agricoli o sistemate a verde e a parcheggio scoperto. Sono, altresì, ammessi impianti tecnologici pubblici e di interesse pubblico, percorsi pedonali e ciclabili. Sono, infine, ammessi elementi di sicurezza e di arredo stradale e opere per il deflusso dell'acqua meteorica.
10. Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all' articolo 26, commi 7 e 8 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, 495, nonché quelle di cui agli articoli 16, comma 2, e 20, comma 2, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285.
11. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
  - a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 metri si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495;





- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 metri, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

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

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

#### **Art. 44. Pertinenze delle strade**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 45. Area di salvaguardia stradale e ferroviaria**

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. Le aree di salvaguardia ferroviaria sono le aree destinate alla costruzione e all'esercizio delle opere ferroviarie in progetto e in particolare alla realizzazione del "Potenziamento della linea Seregno-Bergamo (Gronda ferroviaria nord est di Milano)".
3. 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 delle infrastrutture per la mobilità previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale, assicurando una congrua distanza da esse delle nuove previsioni insediative.
4. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 e le disposizioni di dettaglio dettate dagli atti di approvazione dei progetti delle infrastrutture, nelle aree di salvaguardia stradale e ferroviaria, 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.
5. Ai sensi dell'articolo 165 del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e dell'articolo 216 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, per le infrastrutture strategiche di preminente interesse nazionale, le relative fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia non possono comunque essere inferiori a quelle evidenziate nel progetto preliminare dell'infrastruttura. Non possono essere rilasciati, in assenza dell'attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore, permessi di costruire né altri titoli abilitativi nell'ambito del corridoio di salvaguardia individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso. Per l'opera "Collegamento autostradale tra Dalmine, Como, Varese, Valico del Gaggiolo ed opere connesse", l'area di salvaguardia è determinata conformemente al corridoio individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e comunque impegnate dal corridoio stesso di cui al progetto definitivo approvato con deliberazione del 6 novembre 2009, n. 97 del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE). Per l'opera "Potenziamento della linea Seregno-Bergamo (Gronda ferroviaria nord est di Milano)" l'area di salvaguardia è determinata conformemente al corridoio individuato con il progetto preliminare approvato con deliberazione del 2 dicembre 2005, n. 150 del CIPE e pari a 75 metri per lato dall'asse di progetto.
6. Per le infrastrutture di interesse comunale, l'area di salvaguardia stradale ha un'estensione, misurata a partire dal centro dell'elemento grafico individuato negli elaborati di PGT come intervento di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni e come intervento previsto per la mobilità, avente le seguenti ampiezze:
  - a) pari a 10 metri per lato, per gli interventi di nuova costruzione di strade di interesse locale;
  - b) pari a 30 metri per lato, per gli interventi di nuova costruzione di strade di interesse nazionale, regionale e provinciale;
  - 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 per strade classificate come B e C.
7. 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. 46. Competenza per le autorizzazioni e le concessioni stradali**

1. Le autorizzazioni di cui al presente Capo sono rilasciate dall'ente proprietario della strada o da altro Ente da quest'ultimo delegato o dall'Ente concessionario della strada, in conformità alle relative convenzioni.
2. Le autorizzazioni e le concessioni di cui al presente Capo sono di competenza dell'ente proprietario della strada e per le strade in concessione si provvede in conformità alle relative convenzioni.



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

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

#### Art. 47. 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.

12. Ai sensi del vigente PTR, a salvaguardia delle caratteristiche della Rete Ecologica Regionale, gli interventi incidenti sugli elementi della RER devono essere orientati all'obiettivo generale di conservazione delle risorse naturali. A tale fine devono essere adottati i criteri dettati dalle disposizioni di cui alla DGR 30 dicembre 2009 - n. VIII/10962, atti a garantire la conservazione degli ambiti e degli habitat tutelati, anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema.

#### **Art. 48. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**

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

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

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

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

#### **Art. 49. Area di rispetto cimiteriale**

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 50. 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, tutte le sorgenti luminose non rispondenti ai criteri indicati dalla legge regionale 27 marzo 2000, n. 17, devono essere sostituite e modificate in maniera da ridurre l'inquinamento luminoso, nei modi e nei termini stabiliti dall'articolo 9 della legge regionale 27 marzo 2000, n. 17.



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

### **Art. 51. 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.
7. Le aree identificate con apposito simbolo grafico nell’elaborato di PGT PR 02\_01, sono considerati areali a rischio archeologico. In tali areali, al fine di consentire la salvaguardia del patrimonio archeologico, gli interventi di trasformazione comportanti movimenti di terra, sterri o scavi aventi profondità maggiore di m. 0,50, sono subordinati a preventiva segnalazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza Archeologica. La segnalazione preventiva, deve essere effettuata dal titolare dell’atto abilitativo edilizio ovvero dall’esecutore dei lavori edili, almeno quindici giorni prima dell’effettivo inizio dei lavori.
8. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno agli areali a rischio archeologico, è comunque disciplinato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

### **Art. 52. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio**

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





- tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori riconosciuti;
- promuovere l'identità locale nel rispetto del principio di sostenibilità;
- riqualificare condizioni di compromissione e di degrado;
- indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.

**Art. 53. Aspetti ed elementi di qualità del territorio e del paesaggio delle aree incluse nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) ~~e nelle aree di proposta di ampliamento del PLIS~~**

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 34 della legge regionale 30 novembre 1983 n. 86, all'interno del perimetro delle aree incluse nel PLIS denominato "Parco Agricolo Nord Est" riconosciuto con decreto deliberativo presidenziale n. 83 del 20-07-2017 della Provincia di Monza e della Brianza, già riconosciute nel perimetro del preesistente "Parco del Rio Vallone" istituito con delibera della Giunta Regionale n. 5/21784 del 23 Aprile 1992, e ~~nelle aree di proposta di ampliamento del PLIS~~ successivi riconoscimenti, il PR regola gli aspetti e gli elementi di qualità del territorio e del paesaggio.

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

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

4. Nelle aree ricomprese nel PLIS ~~e nelle aree oggetto di proposta di ampliamento dello stesso~~, si applica la disciplina urbanistica prevista nelle diverse unità territoriali in cui il PR articola il territorio comunale. Gli interventi edilizi eventualmente ammessi, dovranno comunque essere realizzati con la massima cura per l'inserimento nel paesaggio e, quando tecnicamente possibile, utilizzare materiali e forme proprie della tradizione costruttiva locale.

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

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

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

8. Le opere di compensazione e mitigazione, da realizzare a cura e spese degli aventi titolo degli interventi di cui al comma 10 del presente articolo, consistono in interventi di ambientazione con fasce arboree ed arbustive e interventi di mitigazione degli elementi di disturbo (prevalentemente percettivo o di ambientazione) mediante l'impianto di siepi, filari alberati e macchie boscate.

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

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

- a) la costruzione di nuovi edifici residenziali realizzati in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;



- b) la costruzione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
11. La superficie minima da destinare ad interventi compensativi e mitigativi deve essere pari al:
- 20% della slp per le fattispecie di cui alla lettera a) del comma 10;
  - 10% della slp per le fattispecie di cui alla lettera b) del comma 10;
12. Gli interventi di cui al comma 10 sono assoggettati a PCC.

#### **Art. 54. Funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici**

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

#### **Art. 55. Esame paesistico**

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Nel PGT sono determinate le classi di sensibilità paesistica per tutto il territorio comunale, secondo i seguenti valori:
  - sensibilità paesistica molto bassa
  - sensibilità paesistica bassa
  - sensibilità paesistica media
  - sensibilità paesistica alta
  - sensibilità paesistica molto alta.
- Il giudizio di impatto paesistico valuta le caratteristiche dell'impatto prodotto dall'opera prevista, facendo riferimento alle seguenti categorie:
  - 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);
  - impatto neutro, quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili;
  - 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.
- 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. 56. Aree boscate, filari, siepi e arbusteti**

1. Il PGT promuove la tutela delle aree boscate, dei filari, delle siepi e degli arbusteti quali elementi vegetazionali di significativo interesse naturalistico e paesistico che contraddistinguono e connotano il paesaggio agrario.

2. Le finalità della tutela per questi elementi sono volte a recuperare, ricostruire, potenziare la 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 e le prescrizioni di cui al vigente Piano di Indirizzo Forestale provinciale, il Comune al fine della conservazione e del miglioramento delle condizioni ecologiche delle aree boscate e dei filari arborei, può imporre ai proprietari la realizzazione a propria cura e spese delle necessarie operazioni di manutenzione volte al mantenimento della vegetazione, secondo le prescrizioni contenute nella disciplina del verde del vigente Regolamento Edilizio.

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

#### **Art. 57. Percorsi di interesse paesaggistico**

1. Ai sensi dell'articolo 26 delle norme del Piano Paesaggistico del vigente Piano Territoriale Regionale e dell'articolo 28 delle norme del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, il PGT identifica la viabilità di interesse paesaggistico e ne tutela la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni svolte dalle diverse strade e delle caratteristiche del territorio attraversato.

2. Ai fini della tutela di cui al comma 1, il PGT definisce fasce di rispetto la cui estensione è determinata in ragione della rilevanza panoramica della strada, della ampiezza della prospettiva visibile e dei caratteri paesaggistici del contesto attraversato. La fascia di rispetto ha un'estensione, individuata nell'elaborato denominato PR 02\_02 e determinata dal limite della carreggiata al limite della porzione di territorio laterale visibile, di misura pari a:

- 200 metri per i percorsi individuati nel PTCP della Provincia di Monza e della Brianza come tratti panoramici lungo la viabilità di nuova previsione;
- 100 metri per i percorsi individuati nel PTCP della Provincia di Monza e della Brianza come tratti panoramici lungo la viabilità esistente;
- 100 metri per i percorsi di rilevanza locale ricadenti nel PLIS;
- 50 metri per i percorsi di rilevanza locale esterni al PLIS;

e comunque pari alla fascia di rispetto stradale di cui al Nuovo codice della strada e non inferiore a 10 metri per i tratti di ridotta ampiezza della prospettiva visibile.

3. Nelle fasce di rispetto delle strade di interesse paesaggistico sono vietati interventi di nuova costruzione ed è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari. È ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria interrata.

4. Lungo le strade di interesse paesaggistico deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente considerati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili.

5. Al fine della valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, nell'ambito dell'esame paesistico dei progetti e dei criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, dovrà essere posta particolare attenzione ai tratti di viabilità di interesse paesaggistico, ai sentieri, alle piste ciclabili, individuati negli elaborati di PGT e alle



visuali lungo i tratti stessi. A tale fine, in tutte le fasi di programmazione, progettazione, costruzione, gestione e manutenzione di tali manufatti dovranno essere promossi il corretto inserimento paesaggistico, la salvaguardia della loro "panoramicità" e la valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, anche con riferimento agli indirizzi espressi nelle Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità di cui al Piano Paesaggistico del vigente Piano Territoriale Regionale.

6. La localizzazione e la progettazione di nuove rotonde lungo le strade di interesse paesaggistico deve garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici del contesto territoriale.

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

#### **Art. 58. Alberi di ~~interesse monumentale~~ pregio con valenza paesaggistica**

~~9. È vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale individuati dalla competente Provincia nel PTCP e riportati nell'elaborato di PR 02\_01.~~

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.

~~4.2. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità di adottare soluzioni alternative. In tali casi l'abbattimento è autorizzato dal Comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche forestali.~~

~~2.3. Nell'area immediatamente circostante e avente un'estensione di dieci metri di raggio dall'albero monumentale di pregio, è vietata la realizzazione di opere che possano sovrapporsi impropriamente con la percezione di questi preziosi esemplari arborei compromettendo la fruizione del loro significato simbolico.~~

#### **Art. 58 bis. Rete verde di ricomposizione paesaggistica**

1. Ai sensi del vigente PTCP, nell'elaborato di PR 02.02 è individuata 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 aree ricomprese nella rete verde di ricomposizione paesaggistica si applica la disciplina di cui all'articolo 31 delle Norme del Piano del PTCP.

3. Nelle aree interessate dal corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica, si applica altresì la disciplina di cui all'articolo 32 delle Norme del Piano del PTCP.

4. Al fine di perseguire il mantenimento e il rafforzamento del sistema interconnesso di habitat ricompresi nella rete verde di ricomposizione paesaggistica e di salvaguardarne la biodiversità, gli interventi in tali aree devono essere in ogni caso orientati a preservare e valorizzare gli elementi di naturalità (aree boscate, siepi, filari, ecc...), nonché ad assicurare la continuità spaziale e la funzionalità ecologica della rete.

5. Eventuali interventi ammessi ai sensi degli articoli 31 e 32 delle Norme del Piano del PTCP, sono subordinati alla realizzazione delle opportune opere di mitigazione e compensazione



finalizzate alla minimizzazione degli specifici impatti indotti dagli interventi in progetto e in relazione agli obiettivi di tutela della rete verde di ricomposizione paesaggistica. Le opere di mitigazione cioè quelle direttamente collegate agli impatti, compresi gli interventi di "ottimizzazione" del progetto e realizzate nel sito di intervento, e le opere di compensazione realizzate a parziale compensazione delle criticità indotte non completamente mitigabili e realizzate esternamente all'ambito di intervento, devono essere previste in ragione di una appropriata valutazione d'impatto e devono comunque attenersi a opere con valenza ambientale e paesaggistica, in modo da contribuire attivamente all'incremento della connettività ecologica e alla valorizzazione dei paesaggi.

6. Al fine del mantenimento delle funzionalità ecologiche in corrispondenza dei varchi individuati nella rete verde di ricomposizione paesaggistica, deve essere in particolare assicurato il contenimento dei processi di urbanizzazione e di impermeabilizzazione evitando trasformazioni che riducano la continuità ecologica. Ferma restando la necessità della valutazione di impatto degli interventi finalizzata a definire le necessarie opere di mitigazione e compensazione, in caso di previsione di opere e interventi areali non altrimenti localizzabili, deve essere comunque mantenuta una adeguata sezione del varco necessaria a garantire la continuità ecologica e devono essere realizzati interventi di rinaturazione compensativa; in caso di previsione di infrastrutture lineari non altrimenti localizzabili, devono essere previste adeguate opere di deframmentazione ecologica.

#### **Art. 58 ter. Ambiti di interesse provinciale**

1. Ai sensi del vigente PTCP, nell'elaborato di PR 02.02 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.
4. Negli ambiti di interesse provinciale oggetto di intesa tra la Provincia di Monza e della Brianza, il comune di Mezzago e il comune di Bellusco, il cui protocollo di intesa è stato approvato dal Comune di Mezzago con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 27 maggio 2016, devono essere osservati gli obblighi previsti nella richiamata intesa istituzionale.

#### **Art. 58 quater. 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 connessione funzionale delle aree naturali e seminaturali, coerentemente con i criteri contenuti nella D.g.r. 26 novembre 2008, n. 8/8515.

2. Le finalità della pianificazione per tali aree sono orientati a tutelare e ampliare le aree di vegetazione naturale, a promuovere e attuare interventi di miglioramento 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 la impermeabilizzazione del suolo mediante interventi di rinaturalizzazione.

3. 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.

4. 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 dettate dalle norme delle differenti unità territoriali, per quanto compatibili con gli indirizzi di tutela e valorizzazione, di seguito espressi.



#### **Aree tutelate, corridoi ecologici e unità ambientali acquatiche**

5. Le aree ricomprese nel PLIS, i corridoi ecologici e le linee di permeabilità lungo i corsi d'acqua costituiscono un riferimento strategico per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale.

6. 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.

7. Nelle aree contermini ai 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 ineditato idonea alla continuità territoriale e comunque non inferiore a 100 metri.

8. Nelle aree contermini alle linee di permeabilità lungo i corsi d'acqua devono essere promossi 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. In tali aree sono, di norma, da evitare interventi di impermeabilizzazione del suolo. Sono ammessi gli interventi finalizzati alla salvaguardia e valorizzazione dell'idrografia naturale.

#### **Aree in cui promuovere progetti locali di rinaturazione**

9. Corrispondono ad aree in cui attivare interventi di riqualificazione e valorizzazione ecologica al fine di realizzare nuovi sistemi verdi multifunzionali per contribuire ad arricchire il quadro della biodiversità comunale.

10. Le finalità della pianificazione per queste aree sono finalizzate alla realizzazione di interventi di inserimento paesaggistico, di mitigazione e compensazioni ambientali correlate e integrate al progetto infrastrutturale del Sistema Viabilistico Pedemontano e di superamento delle condizioni di degrado paesistico, territoriale e ambientale determinato dalla diffusione di pratiche e usi urbani nel territorio aperto.

#### **Aree agricole di supporto alla rete ecologica**

11. Corrispondono ad aree agricole, 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.

12. 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.



### CAPO III – CRITERI ED AZIONI DI SVILUPPO SOSTENIBILE

#### **Art. 59. 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 altra area o settore.
3. Le norme di cui al presente Capo forniscono criteri generali di guida alla progettazione con specifiche finalità di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente. Alla disciplina del presente Capo sono assoggettati, per quanto di merito, tutti gli interventi edilizi da effettuarsi sull'intero territorio comunale. Per motivate esigenze di ordine tecnologico e nei limiti posti dalla normativa vigente, sono comunque ammesse soluzioni alternative a quelle fissate purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo.

#### **Art. 60. Uso sostenibile della risorsa idrica e disciplina generale degli scarichi**

1. Il PGT persegue l'obiettivo di uso responsabile e sostenibile della risorsa idrica riducendo anche le criticità in essere, in quanto bene pubblico primario e fattore fondamentale di civiltà e di sviluppo, secondo criteri di solidarietà ed in funzione di obiettivi di salvaguardia dei diritti delle future generazioni e dell'integrità del patrimonio ambientale.
2. Al fine di proporre azioni orientate al risparmio e all'ottimizzazione delle risorse idriche, tutti gli interventi di trasformazione del territorio devono perseguire l'aumento dell'efficienza ambientale degli usi e la riduzione delle perdite della risorsa acqua, attraverso una progettazione ambientalmente sostenibile.
3. Nel rispetto della pianificazione di settore, tutti gli interventi di trasformazione del territorio assoggettati a PA, devono essere corredati da idonea documentazione tecnica atta a dimostrare:
  - a) la congruità, in ragione delle caratteristiche della rete acquedottistica, delle modalità di approvvigionamento idrico;
  - b) l'adozione di interventi a scala edilizia che consentano una effettiva riduzione dei consumi e il recupero dell'acqua, quali ad esempio l'impiego di dispositivi tecnici da applicare all'impianto idrico sanitario per ridurre gli sprechi di acqua fornita dall'acquedotto, l'impiego di sistemi di captazione dell'acqua meteorica per usi compatibili, ecc...
  - c) l'adozione di soluzioni tecniche per la riduzione della criticità delle acque meteoriche per gli interventi a scala urbana o territoriale.
5. Le disposizioni generali sulla realizzazione di reti fognarie per il collettamento delle acque reflue urbane sono contenute nel.
6. 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.



7. 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.

8. 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.

9. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, alla legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26, al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2, al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 3, al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 4, al vigente Programma di tutela e uso delle acque, alle disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), e al regolamento emanato dal soggetto gestore del servizio.

### **Art. 61. Criteri tecnici per il recupero delle aree degradate**

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

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

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

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

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

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





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

#### **Art. 62. Piantumazioni dei parcheggi esterni**

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

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

#### **Art. 63. Schermi di insonorizzazione**

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

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

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

#### **Art. 64. Compatibilità degli insediamenti produttivi**

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

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

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.





**Comune di  
Mezzago**

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio



## TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

### **Art. 65. Piani attuativi vigenti**

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

### **Art. 66. Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia in corso di validità**

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

### **Art. 67. Misure di salvaguardia**

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

### **Art. 68. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del documento di piano e del piano dei servizi**

1. Negli ambiti di trasformazione e nelle aree obiettivo di qualità urbana e di qualità territoriale, nelle more di attuazione delle previsioni del DP, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - per gli eventuali edifici esistenti ricompresi nelle aree di trasformazione, dove non diversamente e specificatamente disposto dalle norme di governo delle unità territoriali, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;



- è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
- è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

2. Per le aree di compensazione urbana individuate dal DP, nelle more di attuazione dell'istituto di compensazione territoriale, si applica la disciplina urbanistica dettata per la relativa unità territoriale specificata nel PR.

3. 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. 69. Edifici in contrasto con il PGT**

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

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

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

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

#### **Art. 70. Accertamento delle superfici**

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

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

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

4. L'individuazione della superficie territoriale accertata deve costituire allegato obbligatorio di ogni PA, compresi quelli di attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano.

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



### **Art. 71. Deroghe**

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