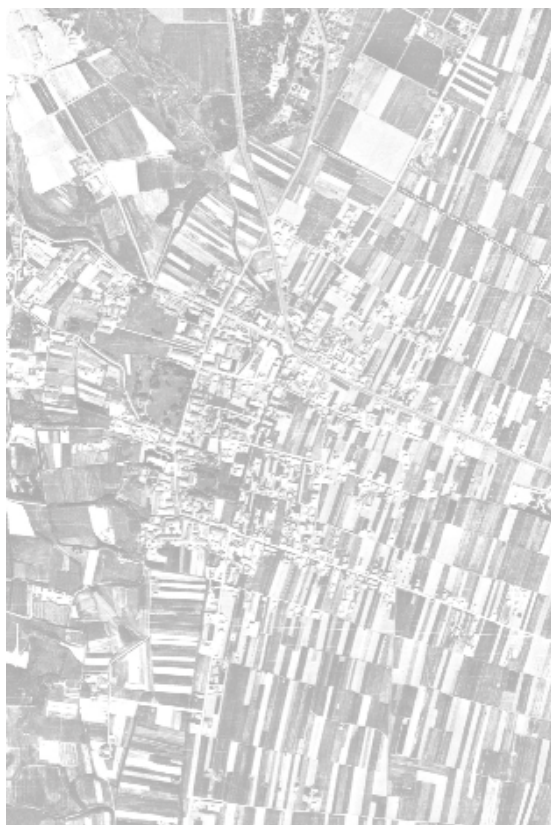


Comune di Limbiate
Provincia di Monza e della Brianza



Via Monte Bianco, 2 – Limbiate 20812 (MB)

PGT adeguato alla Lr. 31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Limbiate, volo GAI 1954

Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Piano delle Regole

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

**Norme di attuazione
del Piano delle Regole**

modificate a seguito di controdeduzione alle
osservazioni e ai pareri pervenuti

Gennaio 2025 – Rev. Ottobre 2025

Raggruppamento Temporaneo Professionisti (RTP)

Arch.
Fabrizio Ottolini

Dott. pt.
Alberto Benedetti

Dott. pt.
Giovanni Anzanello



Gruppo di lavoro

Raggruppamento Temporaneo Professionisti (RTP)

Fabrizio Ottolini

Alberto Benedetti

Giovanni Anzanello

Comune di Limbiate

Antonio Romeo

Sindaco

Luca Carlo Mario Mestrone

Assessore
Urbanistica ed Edilizia Privata

Arch. Cristiano Clementi

Dirigente
del Settore Territorio

Arch. Enrico Galbiati

Responsabile del Settore
Urbanistica ed Edilizia Privata

Comune di Limbiate

Provincia di Monza e della Brianza

PGT

Piano delle Regole

Norme di attuazione del Piano delle Regole

modificate a seguito di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti

Professionisti incaricati:

architetto Fabrizio Ottolini

dott. pian. Alberto Benedetti

dott. pian. Giovanni Anzanello

Il presente documento evidenzia le modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 27.02.2025.

Le modifiche apportate al testo sono evidenziate:

- in carattere **blu**, le parti di testo aggiunte o modificate in sede di controdeduzione;
- in carattere ~~rosso barrato~~ le parti eventualmente eliminate in sede di controdeduzione.

Nel caso di modifica di tabelle, per esigenze di impaginazione è riproposta in **blu** solo la parte modificata o aggiunta, sostitutiva di quella adottata

A fianco di ogni modifica viene riportata la sigla:

- **"OSS."** seguita dal **numero** identificativo dell'osservazione a cui si riferisce la modifica, a seguito di controdeduzione con accoglimento (anche parziale) dell'osservazione;
- **"PTCP"** se la modifica deriva dal recepimento del parere provinciale di compatibilità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- **"PTR"** se la modifica deriva dal recepimento del parere regionale di compatibilità al Piano Territoriale Regionale;
- **"ARPA"** se la modifica deriva dal recepimento del parere dell'ARPA;
- **"ATS"** se la modifica deriva dal recepimento del parere dell'ATS;
- **"UTC"** se la modifica deriva dal recepimento di richieste di correzione/rettifica/specificazione richieste dalla nota dell'Ufficio tecnico Comunale

INDICE

TITOLO I	DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	7
Art. 1	Piano delle regole – Disposizioni generali e preliminari	7
Art. 2	Elaborati del Piano delle regole	7
Art. 3	Finalita', valore ed efficacia delle norme	9
Art. 4	Attuazione del Piano delle regole	10
Art. 5	Strumenti di attuazione del Piano delle regole.....	10
Art. 6	Permesso di costruire in deroga	12
Art. 7	Definizioni per l'applicazione delle norme del PGT	12
Art. 8	Destinazioni d'uso e cambio di destinazione d'uso	16
Art. 9	Insedimento di nuove destinazioni d'uso, cambio di destinazione d'uso e reperimento di aree per servizi pubblici.....	25
Art. 10	Rispetto della disciplina del piano delle regole e rapporti con gli atti autorizzativi già rilasciati ...	25
Art. 11	Trasferimenti di Capacità edificatoria	28
Art. 12	Distanze minime da rispettare nell'attività edilizia.....	29
TITOLO II	DISPOSIZIONI PER LA SOSTENIBILITA' SOCIALE E AMBIENTALE DEL PGT.....	38
Art.13	Azioni per l'Abitare Sociale	38
Art. 14	Premialita' e deroghe per il calcolo degli indici urbanistico/edilizi per il Miglioramento delle prestazioni energetiche degli interventi edilizi	39
TITOLO III	NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE	41
Art. 15	Recinzioni	41
Art. 16	Spazi di parcheggio privati	42
Art. 17	Piccoli manufatti realizzabili in esubero rispetto agli indici di piano	43
Art. 18	Limiti di modifica della quota naturale del terreno	44
TITOLO IV	SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	44
Art. 19	Aree del sistema della mobilità viaria	44

Art. 20	Sistema della mobilità dolce	44
Art. 21	Previsione infrastrutturale di interesse regionale – metrotramvia Milano - Limbiate	45
Art. 22	Cave – Ambiti del Piano Cave Provinciale	45
TITOLO V	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	45
CAPO I – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – GENERALITÀ	45	
Art. 23	Tessuto urbano consolidato – Definizione e obiettivi di riqualificazione	45
Art. 24	Ambiti del Tessuto urbano Consolidato soggetti ad attuazione coordinata (Pianificazione Attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato)	46
Art. 25	Ambiti della rigenerazione Urbana	47
Art. 26	Facoltà del ricorso alla Pianificazione Attuativa	48
CAPO II – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ...	48	
Art. 27	Norme generali per gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale	48
SEZIONE I – NORME DI DETTAGLIO PER IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	52	
Art. 28	Nuclei di Antica Formazione	52
SEZIONE II – NORME PER GLI ALTRI AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	52	
Art. 29	Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità – R1	52
Art. 30	Ambiti prevalentemente residenziali a media densità – R2	53
Art. 31	Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità – R3	54
Art. 32	Ambiti prevalentemente residenziali a densità definita – R4	55
Art. 33	Ampliamenti una tantum di edifici residenziali in aree sature.	56
Art. 34	Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti.....	58
CAPO III – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALE	58	
SEZIONE I – AMBITI DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE	58	
Art. 35	Insedimenti produttivi esistenti	58
Art. 36	Ambito delle attività prevalentemente ricettive - RI	61
Art. 37	Ambiti delle attività prevalentemente commerciali - CO	62

SEZIONE II - NORME PER PARTICOLARI AREE ED ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI	64
Art. 38 Stazioni di rifornimento di carburante – DC - e attività complementari	64
Art. 39 Disposizioni particolari per le attività commerciali o paracommerciali.....	66
Art. 40 Aree per attività temporanee - spettacoli viaggianti - Mercati e spazi espositivi temporanei.....	70
CAPO IV – AREE URBANE O PERIURBANE DI VALENZA AMBIENTALE O PAESAGGISTICA	70
Art. 41 Aree urbane o periurbane di valenza Ambientale ed Ecologica	70
TITOLO VI SISTEMA RURALE.....	71
CAPO I – AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA.....	71
Art. 42 Aree agricole – Classificazione, ruolo e finalità’	71
Art. 43 Valenza paesistica e ambientale delle aree agricole.....	73
Art. 44 Norme generali per l’edificazione in aree agricole	78
Art. 45 Boschi	79
Art. 46 Trasformazione d’uso degli edifici agricoli Dismessi dall’attività agricola	80
TITOLO VII SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE	81
CAPO I – BENI CULTURALI	81
Art. 47 Tutela dei beni storico architettonici di cui al D.Lgs 42/2004.....	81
Art. 48 Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico diffuso.....	82
CAPO II –AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE	83
Art. 49 Tutela dei beni paesistico ambientali di cui al D.Lgs 42/2004	83
Art. 50 Ambiti di valore paesistico e ambientale – Parco Regionale delle Groane - Raccordo normativo con il PTC del Parco.....	84
Art. 51 Ambiti di valore paesistico individuati dal Piano Paesaggistico Regionale – Relazioni con il PPR...	84
Art. 52 Salvaguardia e valorizzazione dei valori paesaggistici diffusi	85
Art. 53 Obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica	86
Art. 54 Verde urbano di valore paesistico del “Comparto speciale del Mombello”.....	88
Art. 55 Elementi di sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.	88
TITOLO VIII BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO	90

Art. 56	Disciplina generale degli ambiti vincolati.....	90
Art. 57	Vincoli amministrativi.....	90
Art. 58	Vincoli di difesa del suolo.....	93
TITOLO IX	PIANO DELLE REGOLE - NORME FINALI	99
Art. 59	Richiamo e raccordo con i contenuti del Piano dei servizi.....	99
Art. 60	Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12).....	100
TITOLO X	PARCO REGIONALE DELLE GROANE E DISCIPLINA URBANISTICA	100
Art. 61	PTC del parco regionale delle groane – norma di assunzione e recepimento della normativa del PTC.....	100
ALLEGATO A)	DEFINIZIONI UNICHE DI CUI AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO APPROVATO CON DGR 695 DEL 24 OTTOBRE 2018.....	101

ART. 1 PIANO DELLE REGOLE – DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI

Il Piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale (art. 10 LR12/05), ad eccezione degli ambiti di trasformazione eventualmente individuati dal Documento di Piano ai sensi del 2^ comma, punto e) dell'art.8 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12 e s.m.i..

Il Piano delle Regole recepisce sia le politiche territoriali di sviluppo contenute nel Documento di Piano sia le previsioni relative alle attività di servizio pubblico o di uso pubblico disciplinate nel Piano dei Servizi.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole non hanno termini temporali di validità, hanno carattere vincolante ed introducono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Come indicato anche nella normativa del DdP, alla decadenza quinquennale del Documento di Piano e fino all'entrata in vigore del nuovo DdP, nelle aree ricomprese in Ambiti di Trasformazione ai sensi della lett. e), comma 2 art. 8 l.r. 12/05 si applica la seguente disciplina:

- alle aree su suolo libero si applica la normativa delle aree agricole del Piano delle Regole;
- nelle aree edificate è possibile l'uso degli edifici e delle aree pertinenziali secondo la destinazione originaria; per gli interventi sugli edifici eventualmente presenti si applicano le disposizioni di cui alla lett. a) comma 1 art. 9 DPR 380/01.

Come indicato dalla normativa del DdP, l'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione, effettuata dal DdP ai sensi della lett. e quinquies) comma 2 art. 8 l.r. 12/05, così come la disciplina urbanistica demandata al Piano delle Regole, permangono valide, all'interno del Piano delle Regole, anche ad intervenuta decadenza quinquennale del DdP, salvo il permanere degli obiettivi fissati dal DdP da cui derivano.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per le parti non contrastanti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

ART. 2 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12 e delle successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- PDR 1.0 Norme di attuazione del Piano delle Regole
- PDR 1.1 Norme di attuazione del Piano delle regole – Schede degli Ambiti di Rigenerazione
- PDR 1.2 Norme di attuazione del Piano delle regole - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle Regole
- PDR 2.0 Norme di attuazione del Nucleo di Antica Formazione
- PDR 2.1 Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione
- PR01 Carta della sensibilità paesaggistica scala 1:6.000
- PR01bis Carta condivisa del paesaggio scala 1:6.000
- PR02 Carta del Piano delle Regole scala 1:6.000
- PR03 Carta del Piano delle Regole e dei contenuti del PTCP scala 1:6.000
- PR04a Carta del Piano delle Regole scala 1:2.000
- PR04b Carta del Piano delle Regole scala 1:2.000
- PR04c Carta del Piano delle Regole scala 1:2.000
- PR04d Carta del Piano delle Regole scala 1:2.000
- PR04e Carta del Piano delle Regole scala 1:2.000
- PR04f Carta del Piano delle Regole scala 1:2.000
- PR04g Carta del Piano delle Regole scala 1:2.000
- PR05.1 Analisi degli edifici dei NAF scala 1:1.000
- PR05.2 Modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione scala 1:1.000
- PR05.3 Caratteri degli spazi aperti dei NAF scala 1:1.000
- PR06 Carta del consumo di suolo scala 1:10.000
- PR07 Carta della qualità dei suoli liberi scala 1:10.000

ART. 3 FINALITA', VALORE ED EFFICACIA DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole PR02 – Carta del Piano delle regole - e PR05.2 – Indicazioni di intervento nel Nucleo di Antica Formazione - anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al comma 12 art.13 della LR 12/05 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- a) fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- b) fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

In caso di discordanza fra le definizioni urbanistiche del Regolamento Edilizio e quelle eventualmente indicate dalle presenti norme prevalgono le prime.

In caso di discordanza fra le prescrizioni urbanistiche delle presenti norme e quelle eventualmente indicate nel Regolamento Edilizio prevalgono le prime.

Nell'ipotesi in cui si verificasse una sovrapposizione di diverse discipline, anche derivanti dalla pianificazione sovraordinata, concernenti una medesima area o parte di essa, prevale la disciplina più restrittiva.

Gli elaborati relativi alla “Componente geologica del PGT” costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio e del suo assetto normativo (DdP, PdR e PdS).

In caso di ambiti in cui si siano consolidati diritti edificatori alla data di adozione del presente piano (convenzioni urbanistiche in atto o titoli abilitativi di intervento diretto efficaci) incompatibili con le norme di difesa del suolo (norme della Componente Geologica del PGT di cui al successivo articolo 60) sono fatti salvi i diritti edificatori ma l'edificazione ancora da realizzarsi dovrà rispettare quanto prescritto dalle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano delle Regole risultino in contrasto con le destinazioni di zona, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la SL., oppure da interventi di adeguamento alle norme di zona.

Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione ordinaria o straordinaria o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

ART. 4 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Le indicazioni del Piano delle Regole, siano esse grafiche o normative, non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per l'edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria e sulle quali l'Amministrazione non ne abbia prevista la realizzazione o per le quali il proprietario o l'avente titolo si impegni, contestualmente all'emissione del titolo autorizzativo degli interventi edilizi, alla loro realizzazione.

In ogni caso prima dell'edificazione o della trasformazione edilizio/urbanistica del territorio comunale dovranno essere emessi dall'Amministrazione Comunale (a mezzo dei suoi organi competenti) i necessari atti abilitativi o aver acquisito efficacia gli atti equipollenti previsti dalla normativa vigente e prodotti dagli aventi titolo.

Nei diversi ambiti individuati dal PdR, l'attribuzione dell'indice di edificazione si intende esteso anche alle porzioni viarie di fatto utilizzate come viabilità pubblica ma che risultino ancora di proprietà privata alla data di adozione del PGT, a condizione che vengano cedute all'A.C. prima dell'emanazione del titolo abilitativo. Ciò sempre che la proprietà privata delle porzioni di cui sopra non derivi dal mancato assolvimento di cessioni già previste in precedenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune.

In tutti i casi in cui le presenti norme disciplinano gli interventi riferendosi all'indice esistente, esso costituisce l'indice applicabile anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, in quanto sono sempre riconosciute dal piano le quantità esistenti oltre ad eventuali incrementi ammessi dalle norme di piano o di legge .

UT

Nell'attuazione degli interventi ammessi dal PGT vige comunque un principio di prevalenza delle norme di legge rispetto alle presenti norme, laddove si riscontrino profili di possibile contrasto.

UT

ART. 5 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Le previsioni contenute nel Piano delle Regole si attuano a mezzo di:

- 1) interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo diretto (permesso di costruire o altro titolo equipollente previsto dalla legislazione vigente), qualificati secondo le definizioni dell'art.3 del DPR 380/01, ad eccezione degli ambiti eventualmente individuati dalla cartografia del Piano delle Regole o dalle presenti norme come ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato o a Piano Attuativo. Negli ambiti

soggetti a titolo abilitativo diretto è sempre ammesso, su iniziativa dei privati, il ricorso alla pianificazione attuativa o al Permesso di Costruire convenzionato.

- 2) Permesso di Costruire convenzionato (di cui al comma 2 art.10 della LR 12/05 e all'art. 28 bis DPR 380) laddove espressamente previsto dalla cartografia del Piano delle Regole o dalle presenti norme.
- 3) Piani attuativi previsti dalla normativa vigente, laddove espressamente previsto dalla cartografia del Piano delle Regole o dalle presenti norme. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si elencano:
 - piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
 - piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
 - piani di lottizzazione di cui alla legge 765/67;
 - piani di recupero di cui alla legge 457/78;
 - piani per gli insediamenti produttivi di cui alla legge 865/71;
 - programmi integrati di intervento di cui all'art.87 della legge regionale 12/2005.
- 4) ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione regionale o nazionale vigente, comunque denominato.

La **convenzione del Permesso di Costruire Convenzionato**, nei casi in cui non venga diversamente specificato dalle presenti norme, deve di norma prevedere:

- la durata della convenzione. Per ambiti estesi, comportanti la realizzazione di una pluralità di interventi edilizi, è ammessa una durata della convenzione superiore ai termini temporali di validità del Permesso di Costruire fissata dall'art. 15 del DPR 380, sino ad una durata massima di 10 anni. In tal caso alla convenzione deve essere allegato un planivolumetrico generale di progetto, con indicazione dei sub ambiti di intervento privato da attuarsi anche progressivamente per mezzo di idoneo titolo abilitativo e degli eventuali lotti funzionali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste o necessarie. I singoli sub ambiti potranno essere attuati con successivi Permessi di Costruire tra loro autonomi ma connessi alla Convenzione sottoscritta. La validità temporale dei singoli permessi di costruire (o dei titoli abilitativi equipollenti) è in ogni caso quella dettata di norma dalla legislazione vigente. Il Comune potrà comunque disporre che l'ultimazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto debba avvenire entro termini inferiori rispetto a quelli fissati per la durata complessiva della Convenzione.

- la cessione contestuale e gratuita, al Comune, delle aree di urbanizzazione primaria o delle aree per servizi eventualmente prescritta dal Piano dei Servizi (normativa o cartografia) o da specifiche indicazioni del PdR;
- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie o previste (dal planivolumetrico generale di progetto) per lo specifico comparto, da eseguire a cura e a spese del titolare del Permesso di Costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento delle eventuali aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, se inferiori al termine complessivo di durata della Convenzione di cui sopra.
- idonea fideiussione a garanzia degli obblighi convenzionali.

Il perimetro *dei Nuclei rurali di antica formazione* riportato nelle tavole *PRO2* e *PRO5.n* coincide con la zona omogenea A definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 e costituisce individuazione della "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

La documentazione da porre a corredo delle domande di pianificazione attuativa, di norma e per quanto pertinente, è quella prevista dalla DGR VI/30267 del 25 luglio 1997 e s.m.i.. Il Responsabile del procedimento potrà motivatamente integrare o ridurre l'elenco degli elaborati ivi indicato al fine di rispondere a specifiche o mutate necessità.

ART. 6 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Il Permesso di Costruire è rilasciato in deroga agli strumenti urbanistici di pianificazione nei casi e secondo le modalità previste dall'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 nonché dall'art. 14 del DPR 380/01 o comunque secondo le indicazioni della normativa vigente al momento della sua approvazione.

Per gli edifici di proprietà privata di interesse pubblico ai sensi del comma 1 art. 40 l.r. 12705, la facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico dell'edificio oggetto di intervento, fatte salve le possibilità di deroga riconosciute dalla legislazione vigente (L.106/2011, LR 4/2012 e LR 12/05).

ART. 7 DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PGT

7.1 DEFINIZIONI UNIFORMI

Per l'applicazione della disciplina urbanistica del PGT si applicano le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo approvate con DGR 695 del 24 ottobre 2018 - *Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* – da recepirsi nel Regolamento Edilizio Comunale e allegate alle presenti norme (Allegato A).

Sono comunque fatte le definizioni previgenti per i procedimenti urbanistici ed edilizi già avviati al momento dell'adozione della presente Variante di PGT sempre che il loro perfezionamento intervenga prima della sua approvazione finale.

7.2 ULTERIORI DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PGT

7.2.1 Posto auto.

E' la superficie convenzionale di 25 mq destinata al parcheggio degli autoveicoli, comprensiva dello spazio di sosta, delle quote di corsello e del verde di arredo. Il calcolo dei posti auto si effettua dividendo la superficie a parcheggio fissata dalla norma di piano per la superficie convenzionale di 25 mq. Sugli elaborati di progetto dovrà essere individuato il numero minimo dei posti auto privati così calcolati. Le dimensioni minime di ogni posto auto individuato dagli elaborati progettuali dovranno essere:

- parcheggi a pettine: larghezza m 2,30, lunghezza m 5,00,
- parcheggi in linea: larghezza m 2,10, lunghezza m 6,00.

7.2.2 Area di pertinenza

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici fondiari o territoriali prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

L'area di pertinenza si definisce satura quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa. Un'area di pertinenza si definisce parzialmente satura quando l'indice di edificabilità (territoriale o fondiario) previsto dal PGT per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al Volume, alla Superficie lorda o alla Superficie coperta esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma o per la realizzazione di quote "una tantum" eventualmente previste dal PGT.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento da trascriversi obbligatoriamente prima della richiesta del certificato di agibilità dei nuovi edifici o di quelli oggetto di ampliamento.

In ogni caso, salvo l'obbligo di cui sopra, il vincolo anche se non esplicitato all'interno degli atti abilitativi si forma comunque in modo implicito, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Non sono validi, ai fini dell'individuazione di aree nuove di pertinenza o di nuovi lotti liberi edificabili, i frazionamenti avvenuti successivamente all'emanazione del titolo abilitativo per l'edificazione di edifici che abbiano saturato la capacità edificatoria in vigore al momento dell'emanazione dello stesso titolo.

Nel caso di frazionamenti effettuati dopo il rilascio del titolo abilitativo di lotti edificati che abbiano utilizzato parzialmente la capacità edificatoria originaria, il computo della capacità edificatoria dei nuovi lotti sarà condotta con riferimento all'intera area originaria, deducendo dalle capacità edificatorie ammesse dalle presenti norme l'entità dell'edificazione realizzata prima del frazionamento.

Gli elaborati tecnici allegati alle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi (ivi comprese le semplici comunicazioni o le altre modalità ammesse dalla legge in regime di autodichiarazione o asseverazione) finalizzati alla costruzione nuovi edifici o all'ampliamento di quelli esistenti sulla base delle capacità edificatorie residue, devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

In ogni istanza di rilascio del titolo abilitativo di cui al comma precedente, ad eccezione di quelle in applicazione delle deroghe di legge (come ad esempio il recupero dei sottotetti) o del PGT (come ad esempio eventuali quote "una tantum"), deve chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area esclude ogni sua successiva ulteriore utilizzazione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, (fatte salve specifiche prescrizioni delle singole norme di zona e in caso di demolizione e successiva nuova costruzione che non costituisca ristrutturazione).

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate

all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Negli altri casi, continua a valere il vincolo pertinenziale di cui ai commi precedenti.

L'area di pertinenza può essere costituita da superfici contigue e prive di qualsiasi soluzione di continuità, da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, e dagli ambiti di perequazione (laddove previsti dal PGT). Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche le aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.) o altre (ad esempio quote di viabilità privata esterna alla recinzione) che abbiano, in base alle norme di zona, capacità edificatoria.

Per gli edifici la cui costruzione risulti antecedente alla data di entrata in vigore del PGT, ove esista specifico atto abilitativo, per la verifica della disponibilità edificatoria residua si assumerà come area di pertinenza quella risultante dall'atto stesso. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti di vincolo permarranno comunque, con riferimento alle quantità già edificate.

Pertanto, anche laddove le norme di piano introducano nuove e maggiori possibilità edificatorie o una diversa disciplina urbanistica, nella capacità edificatoria totale di un'area edificabile o edificata debbono sempre essere considerate le quantità già utilizzate nel passato, da dedursi per il calcolo della capacità edificatoria residua dell'area, sia che esse siano state utilizzate per l'edificazione in loco sia che esse siano state utilizzate per l'edificazione di altra area (trasferimento di capacità edificatoria).

Per gli interventi sull'esistente, in assenza di riferimenti derivanti dal titolo abilitativo originario, la verifica della pertinenzialità si attua in riferimento alla situazione di fatto (particelle catastali, ambiti recintati, comprese le porzioni occupate da fabbricati pertinenti di servizio).

Le disposizioni di cui ai commi precedenti e le verifiche ad esse connesse si applicano anche alle aree, pur se non edificate, risultanti da frazionamenti di aree di pertinenza già utilizzate.

7.2.3 Volume urbanistico

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme il Volume Urbanistico di cui all'allegato alla DGR 695 del 24 ottobre 2018 è calcolato quale prodotto della SL per:

- 3 metri di altezza virtuale;
- 4 metri di altezza virtuale nel caso di destinazioni commerciali in MSV o per funzioni paracommerciali con SL > 250 mq.

7.2.4 Sottotetti non abitabili

A prescindere da eventuali indicazioni più restrittive indicate nelle Definizioni Uniformi di cui al RET approvato con D.g.r. 695 del 24 ottobre 2018, i sottotetti non abitabili non devono avere un rapporto aeroilluminante maggiore a 1/20; per essi, inoltre, è prescritto il divieto di suddivisione in più di due ambienti e/o locali.

7.2.5 S.v. - Superficie a verde.

È costituita dalla quota di aree di pertinenza degli edifici sistemata a verde naturale (sistemazioni a prato naturale o con impianti arboreo arbustivi) utile a garantire il corretto assetto paesaggistico e ambientale delle aree edificate o edificabili.

Tale superficie è individuata detraendo dalla superficie fondiaria l'area di sedime dei fabbricati esistenti o di quelli di progetto.

Ai sensi di cui al precedente comma, nel computo della S.v. è ammessa una quota di pavimentazioni, non superiore al 20% della Superficie a verde di cui al secondo comma, realizzata con materiali totalmente permeabili (quali prato armato, ghiaietto, frantumato di cava, calcestre o altro materiale incoerente similare, ivi compresi elementi in lastra lapidea o cementizia se posate senza l'ausilio di leganti).

7.2.6 Ve. min - Superficie a verde minima (S.v./(S.F.-SCOP))

Definisce la minima superficie a verde (S.v.) da garantire nei progetti di nuova edificazione, calcolata come dotazione % di Superficie a verde per ogni mq di superficie fondiaria non coperta dall'edificazione (esistente o di progetto).

Sono ricomprese nella S.v. anche le porzioni di locali completamente interrati sbordanti dal sedime dell'edificio principale se ricoperte superiormente da almeno 60 cm di terreno vegetale e sempre che non eccedano il 20% della SCOP dell'edificio principale e comunque nel limite massimo di 30 mq di SL.

Nel caso di Piani Attuativi (PA) o di Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), il calcolo della Ve.min può avvenire, in alternativa al computo di cui al primo comma, con riferimento all'intero comparto interessato dal PA o dal PCC (Superficie territoriale). In tal caso l'indice di Ve.min indicato per i singoli ambiti di intervento si intende assolto laddove sia individuata una Superficie a Verde almeno pari a quella derivante dall'applicazione dell'indice Ve min sulla superficie territoriale dedotta la SCOP degli edifici in progetto e dedotte le eventuali superfici impermeabili di viabilità pubblica o parcheggi pubblici.

ART. 8 DESTINAZIONI D'USO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi dell'art. 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse 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.

E' 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 dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono di norma coesistere senza limitazioni percentuali, salvi i limiti o le esclusioni eventualmente previste per i singoli ambiti disciplinati dalle presenti norme.

Negli edifici esistenti sono consentite le attività e le funzioni in atto al momento dell'adozione del PGT anche se non ricomprese tra le funzioni ammesse per lo specifico ambito di appartenenza, se regolarmente assentite e a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di igiene, di Polizia urbana e di sicurezza vigenti.

Nei **NAF** restano comunque **vietati** i cambi d'uso verso la residenza delle U.I poste ai piani terra con destinazione commerciale, di artigianato, artigianato di servizio e terziario/ricettivo, produttivo artigianale.

UT

Ai fini della migliore identificazione delle attività principali e di quelle loro complementari o accessorie o compatibili, si elencano le seguenti funzioni:

a) Residenziale

Attività dell'abitare comprendente quali destinazioni d'uso compatibili anche attività direzionali o terziarie se poste al servizio degli abitanti insediati sul territorio comunale. In particolare si elencano:

- attività commerciali di vicinato
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- agenzie bancarie, assicurative e altre agenzie in genere se aperte al pubblico per le funzioni di sportello o per lo svolgimento di attività di servizio alla popolazione (sono escluse le sedi bancarie amministrative, le sedi assicurative centrali e le sedi centrali delle altre attività di servizio che non svolgono attività di servizio alla popolazione residente);
- attività di ristorazione o ricettive;
- sale di spettacolo;

- sedi di patronati e sindacati;
- studi professionali e attività professionali di carattere intellettuale inerenti l'esercizio della libera professione;
- centri culturali e sociali, sedi di associazioni;
- attività artigianali di servizio alla residenza quali parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio e in genere ogni altra attività di supporto alle attività residenziali;
- attività di assistenza socio sanitaria (farmacie, studi medici, consultori, sedi di associazioni, asili nido, ecc..);
- attività di servizio private al servizio della popolazione (sale gioco bimbi, spazi gioco per l'infanzia, parchi privati o parchi tematici a pagamento, ecc...);
- attività varie di servizio pubblico e comunque in genere tutte quelle attività private di interesse generale che per effetto del loro carattere accessorio rispetto alla residenza, della loro limitata incidenza dimensionale e della possibile integrazione con gli edifici residenziali e degli spazi necessari per il loro svolgimento siano compatibili con la residenza. Si ritengono tali quelle con SL inferiore o uguale a 400 mq e che presuppongano l'uso non residenziale dell'edificio in cui si inseriscono per una quota inferiore all'80% della sua SL.

Non è comunque ammesso l'insediamento di attività per il gioco con denaro o a scopo di lucro, tipo sale gioco e sale bingo.

b) Produttivo artigianale e industriale

Attività volta alla produzione e trasformazione di beni, comprensiva degli spazi accessori necessari, quali magazzini o depositi, nonché alla commercializzazione dei beni prodotti dalla stessa azienda o di prodotti affini per categoria merceologica.

Comprende quali destinazioni d'uso compatibili:

- laboratori di ricerca;
- centri elaborazione dati (es. Data Center) e attività di servizio connesse;
- attività di ricerca o sperimentazione di scienze e tecnologie, nonché la produzione dei beni derivanti dalle loro applicazioni;

- attività terziarie in genere, società di consulenza, studi professionali;
- mense o attività di ristorazione varie, ivi compresi gli esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- attività socio sanitarie (farmacie, studi medici, centri di prelievo e analisi, centri diagnostici, sedi di associazioni, asili nido, sedi di patronati e sindacati, ecc..), previa valutazione del clima acustico degli ambiti produttivi in cui si inseriscono;
- servizi privati in genere (palestre, centri benessere, ecc..) , previa valutazione del clima acustico degli ambiti produttivi in cui si inseriscono;
- commercio di vicinato;
- commercio in medie superfici di vendita, laddove eventualmente ed espressamente ammesso nella normativa dei diversi ambiti produttivi.

L'insediamento di attività di deposito, movimentazione e stoccaggio di merci o manufatti costituenti attività economica autonoma (assimilata alle attività di logistica di cui al successivo punto h) è ammessa senza limitazioni solo nelle aree appositamente individuate dalla tavola DP09 del DdP ai sensi della lett. 6 sexies comma 2 art. 8 l.r. 12/05; nelle altre aree produttive è considerata attività compatibile solo se ST inferiore a 5.000 mq.

Nel caso di lotti non ricompresi in ambiti soggetti a PA o a Permessi di Costruire Convenzionati individuati dal PGT, il limite di 5.000 mq di cui al precedente comma è riferito alla SF.

In ogni caso, anche laddove ammesso dalle presenti norme unitamente alla cartografia del PGT, l'insediamento di attività di deposito, movimentazione e stoccaggio di merci o manufatti costituenti attività economica autonoma (assimilate alle attività di logistica di cui al successivo punto h) che si configuri come di rilevanza sovracomunale ai sensi della l.r. 15/2024 (superficie operativa superiore a 15.000 mq) è comunque vietato se non previa individuazione degli Ambiti Territoriali Idonei (di cui alla l.r. 15/2024) da parte del PTCP, fatto salvo il caso di conclusione positiva del processo di co-pianificazione, eventualmente attivato dal Comune sempre ai sensi della l.r. 15/2024, con la Provincia.

PTCP

E' comunque considerata attività compatibile senza limitazioni dimensionali e anche in via esclusiva, l'utilizzo degli edifici e delle aree delle zone produttive come magazzino e deposito dei materiali necessari alla produzione manifatturiera o dei relativi prodotti finiti, se riconducibili al ciclo produttivo di una specifica azienda manifatturiera.

c) Commerciale

Attività volte alla commercializzazione, a vario titolo, di prodotti di qualsiasi genere. Oltre che in Esercizi di vicinato, l'attività commerciale è distinta nelle classi dimensionali delle Medie Superfici di vendita (MSV) o Grandi Superficie di Vendita (GSV). In via preliminare essa comprende:

- commercio al dettaglio, come definito dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i;
- commercio all'ingrosso, come definito dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i;

Comprende quali destinazioni d'uso compatibili:

- 1) attività paracommerciali come definite al successivo punto d);
- 2) attività di somministrazione alimenti e bevande come definite al successivo punto e);
- 3) attività terziarie in genere;
- 4) attività direzionali in genere;
- 5) distributori di carburante per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia.

In tutti i casi in cui le presenti norme ammettono l'insediamento di medie superfici di vendita commerciale (o paracommerciale) deve intendersi ammesso anche l'insediamento di attività commerciali (o paracommerciali) di vicinato.

d) paracommerciale

Attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di:

- acconciatore, parrucchiere, estetista;
- centri di abbronzatura, centri fitness, centri massaggi,
- scuole di ballo;
- centri per la telefonia fissa;

- laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria;
- riparatori;
- fotografi, eliografi, corniciai;
- lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie che forniscano un servizio al dettaglio per la popolazione, con esclusione delle attività che si connotino come produttive di carattere industriale o destinate al servizio di attività produttive, terziarie e commerciali o che siano organizzate per le forniture di servizi all'ingrosso;
- laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori, ecc.,

ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come “artigianato di servizio”, anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto degli avventori o che esercitino la vendita al dettaglio a domicilio, anche in modalità differita o telematica (vendita on line). In caso contrario saranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- locali notturni;
- sale da ballo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi;
- sale per il gioco d'azzardo con denaro e a scopo di lucro.

Nelle fasce di rispetto dei luoghi sensibili definite ai sensi della DGR n° X/1270 del 24.01.2017, così come definite con Delibera di Giunta Comunale n° 30 del 24/03/2016, è vietata la nuova collocazione di sale o apparecchi per il gioco d'azzardo lecito.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali:

- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi, di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in

generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;

- le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

Le attività paracommerciali possono insediarsi sul territorio comunale in tutti i casi ammessi per le attività commerciali, di cui all'art.8 lett c), anche se non espressamente richiamate nelle specifiche norme d'ambito, secondo le stesse soglie dimensionali ivi previste per l'insediamento delle attività commerciali

e) attività di somministrazione di alimenti e/o bevande

Attività di vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione, come ad esempio centri di cottura, sedi di società di catering e simili, né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte degli avventori.

Si configura invece la destinazione di somministrazione quando l'attività richiede una specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione d'inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.).

f) deposito di materiali a cielo libero

Attività assimilabili ad attività produttive o commerciali esercitabili su superfici prive di costruzioni, che non necessitano la verifica di indici e parametri urbanistici;

g) direzionale e terziaria specifica:

Attività di prestazione di servizio, come ad esempio attività assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, professionali, ecc., quando tale attività sia specificatamente o prevalentemente volta alla gestione, all'organizzazione e alla produzione di attività economiche interne delle società o delle aziende insediate. Esse sono quindi caratterizzate dall'assenza o dalla marginalità di prestazioni di servizio alla popolazione residente, dall'importante incidenza dimensionale, dalla specifica caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività o per il generalizzato cambio d'uso indotto sugli edifici non specificatamente progettati per tale destinazione, ed in genere per la loro non assimilabilità alla residenza. Esse comprendono quali destinazioni d'uso compatibili le attività poste al servizio degli addetti alle attività terziarie. In particolare si elencano:

- mense o attività di ristorazione varie;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- attività di ristorazione o ricettive anche riferibili a categorie paracommerciali;
- attività di assistenza socio sanitaria per gli addetti del settore (farmacie, studi medici, asili nido, ecc..);
- attività commerciali di vicinato;
- agenzie bancarie, assicurative e altre agenzie in genere anche se aperte al pubblico per le funzioni di sportello o per lo svolgimento di attività di servizio agli addetti e ai fruitori degli insediamenti direzionali o terziari specifici;
- sale di spettacolo;
- locali per lo svago;
- ~~centri culturali e sociali;~~

UT

Sono inoltre ammesse, quali attività compatibili, complementari o accessorie anche le attività ricettive, gli spazi congressuali e di rappresentanza in genere.

h) **logistica e di autotrasporto**

Ai fini delle presenti sono definite come attività logistiche:

- Logistica:** attività economica organizzata per lo stoccaggio, la movimentazione o il trasporto di prodotti al consumatore finale o a punti di vendita al dettaglio o all'ingrosso, ivi ricomprese le attività o le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio del prodotto finito da distribuire ai destinatari di cui sopra e ogni altra attività accessoria a tale funzione.
- Autotrasporto:** attività economica organizzata prevalentemente per il trasporto di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, comprensive di eventuali spazi per il loro stoccaggio.

Anche laddove ammesso dalle presenti norme unitamente alla cartografia del PGT, l'insediamento di logistica di autotrasporto si configuri come di rilevanza sovracomunale ai sensi della l.r. 15/2024 (superficie operativa superiore a 15.000 mq) è comunque vietato se non previa individuazione degli Ambiti Territoriali Idonei (di cui alla l.r. 15/2024) da parte del PTCP, fatto salvo il caso di conclusione positiva del processo di co-pianificazione, eventualmente attivato dal Comune sempre ai sensi della l.r. 15/2024, con la Provincia.

PTCP

Resta consentito l'utilizzo degli edifici e delle aree delle zone produttive come magazzino e deposito, anche in via esclusiva, solo se riconducibile alla filiera produttiva di un'azienda manifatturiera (stoccaggio materiali necessari alla produzione manifatturiera e relativi prodotti finiti).

i1) ricettiva alberghiera

Attività ricettive di cui al Capo II Titolo III della l.r. 27/2015, anche organizzate con gestione unitaria per fornire al pubblico alloggio e altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante, spazi per attività congressuali, spazi di vendita non eccedente la dimensione degli esercizi di vicinato, eventuali servizi privati alla persona, ecc...

i2) ricettiva non alberghiera

Altre attività ricettive, diverse da quelle alberghiere di cui al Capo III Titolo III della l.r. 27/2015. Esse comprendono, a titolo indicativo: case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie lombarde, locande, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, rifugi escursionistici, aziende ricettive all'aria aperta.

l) attività imprenditoriali di ricovero di autovetture

Attività imprenditoriale autonoma per la costruzione o gestione a fine di lucro di parcheggi coperti, silos, autorimesse, rimessaggio camper, stalli per autoveicoli e relativi spazi di manovra. Sono escluse da questa attività di parcheggi pertinenziali di altre funzioni principali.

m) attività private di interesse generale

Trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, sociali, cliniche, ecc. che per effetto della loro incidenza dimensionale, della generazione di traffico legata all'attività svolta o insediata, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità non siano assimilabili o compatibili con il tessuto residenziale. Si ritengono tali le attività con SL maggiore di 400 mq e che presuppongano l'uso non residenziale dell'edificio in cui si inseriscono per una quota superiore all'80% della sua SL.

n) agricola e boschiva

Attività legata all'agricoltura e alla conduzione agricola dei fondi rurali.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere conforme a quanto previsto dalle presenti norme e dalle tavole *PRO2* e *PRO5.n*.

ART. 9 INSEDIAMENTO DI NUOVE DESTINAZIONI D'USO, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere conforme a quanto previsto dalle presenti norme e dalla tavola PR02 e PR04.n del Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi norma l'entità del fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dall'insediamento di nuove destinazioni d'uso, tramite nuovi interventi edilizi o derivanti dal mutamento delle destinazioni d'uso preesistenti, fatto salvo il rispetto della compatibilità delle destinazioni d'uso fissate dalle presenti norme per i diversi ambiti del PdR.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale, laddove gli indici edificatori dello stato di fatto risultino superiori agli indici d'ambito stabiliti per le lotti liberi o quelli ancora da saturare, tali interventi vanno assoggettati almeno a **Permesso di Costruire Convenzionato** che contempli l'obbligo di reperire aree per parcheggi pubblici pari a mq 10 ogni 30 mq (e corrispondenti frazioni) di SL coinvolta dalla demo-ricostruzione.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di demo-ricostruzione parziale che coinvolga più del 50% della SL esistente.

ART. 10 RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE E RAPPORTI CON GLI ATTI AUTORIZZATIVI GIA' RILASCIATI

10.1 PRINCIPI GENERALI

La capacità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici o dalle quantità edificabili assegnate dalle presenti norme si intende attribuita alla superficie effettiva degli ambiti o dei comparti individuati dalla cartografia del PdR, così come risultante da appositi rilievi topografici effettuati in scala adeguata in sede di redazione del progetto edilizio o di redazione del progetto di Piano Attuativo.

La redazione del rilievo topografico di dettaglio è sempre obbligatoria, sia laddove il progetto edilizio presupponga la verifica degli indici di piano dettati per i singoli ambiti sia in sede di redazione di un Piano Attuativo.

Tale rilievo dovrà essere opportunamente esteso all'esterno dell'area di intervento al fine di consentire la lettura e la valutazione delle relazioni e delle interferenze eventualmente intercorrenti con l'esterno dell'area di intervento.

Non costituisce variante di PGT la trasposizione della simbologia delle tavole *PR02* e *PR05.n* sul rilievo reale delle aree oggetto di intervento, sempre che ciò derivi dal puro adattamento della cartografia di Piano allo stato fisico reale dei luoghi.

10.2 NORME PER I PERMESSI E LE AUTORIZZAZIONI GIÀ RILASCIATI E PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Ai sensi del comma 3 art. 12 DPR 380/01, in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di Permesso di Costruire con le previsioni del PGT adottato, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda nel rispetto dei termini di salvaguardia dettati dallo stesso comma 3.

Ai sensi del comma 4 art. 15 DPR 380/01 il Permesso di Costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, **salvo che i lavori siano già iniziati** e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Laddove **i lavori siano già iniziati** alla data di adozione della Variante Generale, è ammessa la proroga del titolo abilitativo originario secondo le modalità previste dalla normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e aventi destinazioni d'uso non ammesse, potranno essere utilizzati per la funzione originaria, a prescindere da ogni cambio di insegna o di ragione sociale che dovesse intervenire dopo l'adozione della Variante Generale, salvo che in tal caso gli interventi edilizi sono ammessi solo sino al limite della manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett b) del DPR 380/01.

Tali edifici potranno subire mutamenti di destinazione d'uso solo verso le destinazioni ammesse dal PGT, con la possibilità, in questo caso, di realizzare ogni grado di intervento previsto dal comma 1 art. 3 del DPR 380/01.

10.3 NORME PER LE CONVENZIONI URBANISTICHE GIÀ STIPULATE ALLA DATA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Negli ambiti interessati da Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte alla data di approvazione della Variante, connesse a Piani Attuativi approvati o vigenti alla data di adozione della presente Variante, nonché negli ambiti ove suddette Convenzioni risultino già scadute si applicano le disposizioni e le norme urbanistiche del Piano Attuativo cui sono connesse o, se non puntualmente specificate nel PA, le norme dello strumento urbanistico generale vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo, fermo restando il pieno adempimento degli obblighi convenzionali previsti dal PA.

Per le Convenzioni già scadute o per quelle in corso di validità alla data di approvazione della presente Variante generale si applicheranno, negli ambiti interessati dal PA o del PdC convenzionato cui si riferiscono:

- nel caso di completa attuazione delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. In alternativa potranno essere considerati gli indici e le prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT. L'utilizzo delle due alternative è da considerarsi quale facoltà delle proprietà interessate;
- nel caso di mancata attuazione delle previsioni pubbliche ivi previste, gli indici e le prescrizioni indicate dalla presente Variante;
- nel caso di attuazione parziale, ma prevalente, delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, sempre che ciò non sia direttamente imputabile agli operatori o ai loro aventi causa, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. Ciò fatta salva l'intervenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla funzionalità e all'uso dell'ambito di riferimento. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare l'entità delle cifre economiche da versarsi, a carico degli operatori o dei loro aventi causa, a saldo delle opere non realizzate o, viceversa, procedere ad una ripianificazione o all'emanazione di un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato dell'Ambito teso a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti. L'eventuale edificazione privata non ancora attuata sarà subordinata al rispetto, da parte degli operatori o dei loro aventi causa, delle suddette determinazioni dell'A.C.. Nel caso in cui l'A.C. proceda ad una ripianificazione dell'ambito, il nuovo piano attuativo potrà essere approvato sulla base della disciplina dell'originario PA o sulla base degli indici e delle prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT.
- nel caso di attuazione parziale, non prevalente, delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica imputabile agli operatori o ai loro aventi titolo, cessa di produrre effetti la disciplina del PA o del PdC convenzionato originario, e gli interventi edilizi privati dovranno uniformarsi alle nuove previsioni di Variante. In tali casi la ripianificazione dell'area o l'emanazione di un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato si uniformerà, per similitudine, agli indici e alle prescrizioni degli ambiti confinanti e con medesima vocazione funzionale.

Laddove alla data di adozione della Variante Generale siano presenti Piani Attuativi già approvati che non abbiano sottoscritto la relativa Convenzione, la disciplina urbanistica ivi sancita continua ad applicarsi fino alla decadenza del termine indicato nella delibera di approvazione o, in sua assenza, fino al termine decennale previsto dal comma 5 art. 16 legge 1150/42. Gli interventi ivi previsti sono comunque subordinati alla preventiva sottoscrizione della Convenzione. Alla decadenza del termine di validità del Piano Attuativo che non abbia sottoscritto la convenzione lo stesso si intende decaduto e si applica la disciplina della Variante Generale al PGT.

10.4 EDIFICIO ESISTENTE

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e della disciplina degli Ambiti di Trasformazione del DdP, si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:

- costruzione fisicamente esistente;
- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo, secondo i casi indicati nel precedente articolo 10.2.

A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi.

Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali maggiore o uguale al 75% del perimetro del vano stesso, considerando che ai fini della valutazione della percentuale del perimetro non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali, restando comunque ammessa l'assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti.

E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza della variante, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale.

Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari).

Laddove si ritenga necessario, in presenza di grave fatiscenza o degrado degli edifici dismessi, procedere alla loro demolizione per motivi di sicurezza e decoro urbano, salva la presentazione del titolo abilitativo alla demolizione, è ammessa la possibilità di produrre agli uffici comunali competenti un atto di asseverazione da parte di professionista abilitato che certifichi la consistenza edilizia esistente (in termini di SL, Volume e superficie coperta) ai fini della possibilità di ricostruzione dell'edificio "esistente" (se ammessa dal PGT nell'ambito in cui si colloca l'edificio).

ART. 11 TRASFERIMENTI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA

Ad eccezione delle zone agricole sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria solo tra terreni confinanti e identicamente classificati dalle tavole *PRO2* e *PRO4.n*, fatti salvi i trasferimenti derivanti dai meccanismi perequativi e di compensazione di cui all'art. 3.2 del Piano dei Servizi previsti o ammessi dagli atti del PGT per

specifici Ambiti di Trasformazione o Ambiti di Rigenerazione, secondo quanto ulteriormente dettagliato nelle singole Schede Normative del DdP o del PdR.

I trasferimenti di capacità edificatoria tra terreni confinanti ammesso dal precedente comma sono comunque soggetti a trascrizione del vincolo di asservimento edificatorio nei confronti del lotto che ha ceduto la capacità edificatoria (c.d. vincolo volumetrico).

UT

In ogni caso non sono ammessi i trasferimenti di capacità edificatoria di cui al comma precedente nel caso di ambiti in cui l'edificabilità non sia normata ad indice, ma con SL "assegnata", in valore assoluto, a specifici ambiti individuati dalle tavole *PR02* o *PR04.n* del PdR.

Ai sensi del comma 2 bis art.2643 del Codice Civile (introdotto dal comma 3 art 5 del DL 13.05.2011, n.70, con modificazioni, dalla legge 106/2011) si devono rendere pubblici, col mezzo della trascrizione sui registri immobiliari, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui al presente articolo.

L'utilizzo della capacità edificatoria assegnata dalle tavole *PR02.n* e *PR04.n* ad eventuali aree ricomprese in qualsivoglia fascia di rispetto, se realizzato in aree confinanti della medesima proprietà identicamente classificate dalle tavole *PR02* o *PR04.n* del PdR, non costituisce trasferimento di capacità edificatoria in quanto la capacità edificatoria si intende attribuita all'intero insieme di aree contermini della stessa proprietà omogeneamente classificate.

ART. 12 DISTANZE MINIME DA RISPETTARE NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

12.1 MISURAZIONE DELLE DISTANZE

Ai sensi del al *Regolamento Edilizio Tipo* (RET) approvato con DGR 695 del 24 ottobre 2018 e della definizione unica n. 30 ivi dettata, le distanze da rispettare nell'attività edilizia e di trasformazione del territorio comunale ammesse dal PdR sono corrispondono alla ***lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento*** (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ***ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta***.

Ai fini dell'applicazione della misurazione delle distanze di cui sopra, deve considerarsi sagoma (**definizione unica 18** del RET) la ***conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.***

All'interno del Tessuto urbano consolidato o comunque in presenza di edifici esistenti antecedenti l'adozione della Variante Generale al PGT cui si riferiscono le presenti norme, in tutti i casi di intervento sugli edifici esistenti e sino al limite della ristrutturazione edilizia anche tramite demolizione e ricostruzione senza modifica del sedime e della sagome esistenti (ed esclusi gli ampliamenti o le nuove edificazioni) è possibile mantenere le distanze preesistenti eventualmente inferiori a quelle dettate dalle presenti norme nel caso siano state a loro tempo debitamente autorizzate con il rilascio dei relativi titoli edilizi.

12.2 DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI

Ai sensi delle Definizioni uniche di cui al RET, ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, *la **distanza tra fabbricati** è misurata su tutte le **linee ortogonali al piano della parete esterna** di ciascuno dei fabbricati* (Definizione unica n° 30).

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, o porzioni di esse, nei diversi ambiti del territorio comunale individuati dalla tavola PR02 sono così determinate:

a) ambiti del Nucleo di antica formazione.

Per le operazioni di risanamento conservativo, di ristrutturazione o di ampliamento o di demolizione con ricostruzione su diverso sedime (laddove ammessa), le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore urbanistico-architettonico (superfetazioni).

Sono ammesse distanze inferiori per quegli edifici (da demolire e ricostruire, integralmente o parzialmente) di cui sia definito uno specifico assetto planivolumetrico di progetto o uno specifico allineamento nelle tavole *PR05.n* – Disciplina del Piano delle regole per il Nucleo di Antica Formazione.

Allo stesso modo sono ammesse distanze inferiori **all'interno** di eventuali Piani Attuativi del NAF che definiscano l'assetto planivolumetrico degli edifici da realizzare.

b) ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione su diverso sedime, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di 10 m.

Per gli interventi sugli edifici esistenti che non prevedano demolizione con ricostruzione possono essere mantenute le distanze preesistenti.

Sono ammesse distanze inferiori all'interno di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

c) altri ambiti.

E' prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima di 10 m e comunque non inferiore alla distanza pari all'altezza del fabbricato più alto.

Sono ammesse distanze inferiori **all'interno** di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

La distanza minima da rispettare tra **pareti** antistanti **entrambe non finestrate** è quella stabilita dal Codice Civile. In caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti, se inferiori a quanto stabilito nel presente articolo, se legittimante realizzate.

Due pareti si definiscono **antistanti** quando la **proiezione di una delle due pareti**, lungo l'asse normale al proprio piano, **incontra anche parzialmente l'altra**.

12.3 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

Ai sensi delle Definizioni uniche di cui al RET *la **distanza dei fabbricati dai confini di proprietà** è lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.* (Definizione unica n° 30).

È ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete, **di un edificio**, senza finestre sul confine, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, o in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti.

È ammessa una distanza diversa da quelle stabilite **dalle successive disposizioni** ~~al~~ del presente articolo, **salvo il rispetto della distanza minima di 3 m**, in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, fatto salvo comunque, il rispetto distanze minime tra fabbricati disciplinate al precedente articolo 12.2.

Le distanze minime dai confini di proprietà di seguito descritte, non si applicano per le cabine elettriche, telefoniche o altri manufatti tecnologici di erogazione di servizi di rete, salve eventuali e specifiche diverse disposizioni dettate dalle normative tecniche di settore.

Salvo quanto sopra si prescrivono le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà:

a) ambiti del Nucleo di antica formazione.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore urbanistico/architettonico (superfetazioni). Ciò fatte salve

eventuali indicazioni di nuovo assetto planivolumetrico definito dalle tavole *PRO5.n* e salvo comunque quanto prescritto dal Codice Civile.

b) ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole

Per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento (ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti comportanti modifica della sagoma del tetto verso i confini) è prescritta la distanza minima di 5 m. del fabbricato dal confine.

UT

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, compresa la demolizione con ricostruzione con medesimo sedime e medesima sagoma, possono essere mantenute le distanze preesistenti eventualmente inferiori.

c) altri ambiti

~~È prescritta la distanza minima di 5 m. del fabbricato dal confine.~~

Per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento (ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti comportanti modifica della sagoma del tetto verso i confini) è prescritta la distanza minima di 5 m. del fabbricato dal confine.

UT

Nel caso di edifici con altezza superiore a 10 m la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari all'altezza del fabbricato ridotta di 5 m.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, compresa la demolizione con ricostruzione con medesimo sedime e medesima sagoma, possono essere mantenute, se inferiori, le distanze preesistenti.

d) tutti gli ambiti

In tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione a confine o ad una distanza non inferiore a 3 m dal confine, di tutti gli edifici accessori esclusi dal computo della SL o del volume se realizzati con altezza al confine non superiore a 3,00 ml, fatto salvo il rispetto della distanza dai fabbricati esistenti o da quelli realizzabili sul fondo confinante. Questa condizione risulta verificata se la nuova costruzione non determina, sul lotto confinante, l'incremento della distanza minima dal confine definita ai precedenti punti a), b) e c).

Resta possibile la costruzione a confine dei fabbricati accessori di cui al precedente comma, previa stipula tra i confinanti di atto notarile debitamente registrato, che contempli l'impegno al successivo rispetto, da parte di entrambi i confinanti, delle distanze da edifici che potrebbero essere costruiti o ampliati successivamente in posizione antistante il confine.

UT

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti commi all'interno di Piani Attuativi che abbiano definito l'assetto planivolumetrico di progetto.

Per gli edifici esistenti antecedenti, l'approvazione del primo PGT, non è computata ai fini della distanza l'eventuale presenza di scale esterne esistenti di collegamento tra il piano strada e il piano rialzato dell'edificio.

OSS.13

12.4 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI LIMITI D'AMBITO

Per gli interventi di **nuova edificazione**, di **ampliamento** o di **demolizione e ricostruzione con diverso sedime o sagoma**, è prescritta una distanza minima di 5 m dal limite che divide, sulle tavole del Piano delle Regole, due ambiti diversamente classificati, quando:

- uno dei due sia vincolato all'uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per altre opere per impianti pubblici e di interesse pubblico; in tali casi resta comunque salva la possibilità di convenzionare con il Comune distanze inferiori;
- quando sia destinato all'attività agricolo/forestale. In quest'ultimo caso, se le aree dei due distinti ambiti sono della stessa proprietà, è ammessa la distanza dai confini d'ambito di 3 m.

Per gli edifici esistenti antecedenti, l'approvazione del primo PGT, non è computata ai fini della distanza l'eventuale presenza di scale esterne esistenti di collegamento tra il piano strada e il piano rialzato dell'edificio.

OSS.13

12.5 DISTANZE DEI FABBRICATI DALLE STRADE

La tavola PR02 del Piano delle regole individua le strade esistenti (pubbliche o private) e i percorsi (ciclopeditoni, ciclabili o pedonali) esistenti e di progetto.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si richiama che l'art. 3, comma 1, punto n. 10 del D.Lgs. 285/92 s.m.i. (Codice della Strada) assume quale **confine stradale**, da cui misurare la distanza di rispetto, **il limite di proprietà di pertinenza della strada**.

Anche al fine di coadiuvare nel riconoscimento dei diversi regimi di rispetto delle strade presenti sul territorio comunale, le tavole del PGT possono riportare graficamente il perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92, per come **vigente al momento dell'adozione della Variante Generale al PGT**.

La rappresentazione del perimetro di cui al precedente comma ha solo valore ricognitivo, mentre il regime di effettiva tutela deriva dall'atto originario di approvazione del perimetro del centro abitato di cui sopra.

Pertanto, eventuali successive modifiche del perimetro del Centro Abitato ai sensi del Codice della Strada, approvate con gli appositi e autonomi atti amministrativi previsti per legge, non costituiscono Variante al PGT.

In relazione a tale perimetro (o a quello che sarà eventualmente diversamente individuato successivamente all'adozione della Variante Generale al PGT) e alle porzioni di territorio comunale poste all'interno o all'esterno dello stesso, sono definiti i seguenti regimi di rispetto dalle strade.

1. porzioni del territorio fuori dal Perimetro del Centro Abitato:

Per le porzioni di territorio comunale poste al di **fuori del perimetro del centro abitato** individuato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92 s.m.i., le distanze minime da osservarsi nell'edificazione a partire dal confine stradale sono quelle previste dagli articoli 26 e 27 del DPR 495/92, pari a:

- **Strade di tipo C: m. 30**
- **Strade di tipo F: m. 20** ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art.3 del D.Lgs. 285/92
- **"Strade vicinali" di tipo F: m. 10**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.Lgs. 285/92 (Codice della strada) e dell'art.26 del DPR 495/92 (regolamento di attuazione), **fuori dai centri abitati** come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice, ma su **aree inedificate** poste **all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili** dallo strumento urbanistico generale, nel caso di Piani attuativi già vigenti, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a **10 metri per le strade di tipo C**.

Le distanze di cui ai precedenti commi si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi i m. 1,50.

Sono fatte salve **distanze preesistenti inferiori**, tra edifici esistenti e sedi stradali, **ad eccezione** dei casi di demolizione e **ricostruzione su diverso sedime**.

2. porzioni del territorio interne al Perimetro del Centro Abitato:

All'interno del Centro Abitato, per le porzioni inedificate **limitrofe a strade C** (queste ultime poste all'esterno del perimetro del Centro Abitato) si applica, per analogia con l'art. 16 del D.Lgs. 285/92 e con l'art.26 del DPR 495/92, la distanza di rispetto di **10 m**.

Vigono inoltre le seguenti disposizioni:

a) ambiti del Nucleo di antica formazione.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le distanze dei fabbricati dal limite stradale non possono essere inferiori a quelle preesistenti, salvo eventuali diverse disposizioni di dettaglio delle tavole *PR05.n*.

In caso di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione) sono ammesse distanze inferiori alle preesistenti solo se finalizzate alla ricostruzione di allineamenti stradali delle cortine edilizie storiche o se esplicitamente previste dalle tavole *PR05.n* del PdR.

b) altri ambiti all'interno del Perimetro di Centro Abitato

Per gli interventi di **nuova costruzione**, di **ampliamento** di edifici esistenti o di loro **demolizione e ricostruzione su diverso sedime**, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal limite stradale pari a 5 metri o a quella eventualmente indicata, in termini di allineamento obbligatorio, dalle tavole del Piano delle Regole.

Sono ammesse **distanze inferiori, pari all'esistente**, nel caso **edifici esistenti, ad eccezione dei casi di demolizione con ricostruzione su diverso sedime**; laddove la demolizione e ricostruzione su diverso sedime sia solo parziale la distanza di cui al comma 1 si applica solo alle porzioni oggetto di ricostruzione su diverso sedime, salva comunque la possibilità di deroga nel caso di impedimenti fisici dati dalla conformazione del lotto o dai condizionamenti indotti, in termini di distanze dagli edifici esistenti o dai confini, dai lotti confinanti.

Negli Ambiti di Trasformazione su suolo libero posti all'interno del Centro abitato, in mancanza di diverse indicazioni fornite dalle schede normative degli ambiti o da specifiche indicazioni delle tavole grafiche del PdR, la distanza da tenersi nell'edificazione dalle strade è quella definita dall'art. 9 del DM 1444/68 in funzione del calibro teorico delle strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, salva la possibilità di ammettere distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole (tavola PR02 o *PR05.n*) possono in alcuni casi specificare distanze di rispetto superiori a quelle sopra elencate.

3. calibro stradale teorico minimo delle strade comunali e misurazione delle fasce di rispetto

Ai fini dell'applicazione delle norme sulle fasce di rispetto, per le strade comunali esistenti il calibro stradale teorico da assumere per la misurazione delle fasce di rispetto è quello dello stato di fatto o quello eventualmente riportato nella tavola PR02 se maggiore, con un minimo assoluto teorico di 6 m.

Ad eccezione del Nucleo di Antica formazione o in assenza di diversa indicazione grafica operata dalle tavole del Piano delle Regole, laddove la strada abbia un calibro reale inferiore a quello minimo di 6 m, le distanze da rispettare in caso di demolizione e ricostruzione su diverso sedime si misureranno dalla mezzzeria della strada esistente maggiorata della misura della semi sede stradale teorica (3m).

Ciò **fatti salvi gli edifici esistenti** ad eccezione dei casi di demolizione con ricostruzione su diverso sedime.

4. altre disposizioni generali relative alle strade

Nel caso delle **strade private** indicate come viabilità dalla cartografia del PdR, pur se lì non espressamente catalogate come tali, ne è vietata la chiusura o la delimitazione con cancelli, sbarre o altro sistema atto a limitarne la circolazione.

Nelle aree destinate a servizi pubblici interne al Perimetro di Centro Abitato possono essere consentite distanze inferiori dalle strade, fatto salvo il rispetto della distanza di 12 ml dagli incroci di viabilità e a patto che non costituiscano impedimento alla visuale libera della strada.

Per gli eventuali interventi assentibili ai sensi del PGT all'interno della fascia di rispetto stradale occorre ottenere la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario.

Nel caso di strade di proprietà comunale, l'istanza di rilascio del titolo abilitativo (comunque denominato) dell'intervento edilizio inoltrata agli uffici comunali competenti assolve quanto previsto dal comma precedente.

Se la fascia di rispetto è destinata ad ambito agricolo, boschivo o a verde di connessione ambientale o a verde urbano non trasformabili, vige il vincolo di inedificabilità assoluta fatta salva la possibilità di realizzare le infrastrutture e le attrezzature per la fruibilità, la ciclabilità e la pedonalità previste dal Piano dei servizi.

Le cabine o gli altri manufatti tecnologici di servizi di rete di interesse generale relativi a:

- distribuzione dell'energia elettrica
- distribuzione del gas naturale
- servizio idrico integrato
- gestione dei rifiuti urbani
- trasporto pubblico locale

e simili potranno essere ubicate in relazione alle necessità tecniche, salva l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Per gli edifici esistenti, antecedenti l'approvazione del primo PGT, non è computata ai fini della distanza l'eventuale presenza di scale esterne esistenti di collegamento tra il piano strada e il piano rialzato dell'edificio.

OSS.13

ART.13 AZIONI PER L'ABITARE SOCIALE**13.1 CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ ABITATIVA A SOSTEGNO DELLE AZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI PER L'ABITARE SOCIALE (SAP)**

Per le finalità di supporto ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) indicate nel Documento di Piano, gli Ambiti di Trasformazione del DdP, gli Ambiti di completamento su suolo libero e ogni altro intervento su suolo libero uguale o superiore ai 500 mq di SL, nonché gli Ambiti di rigenerazione che presuppongano interventi con SL uguale o superiore a 1.000 mq, sono soggetti ad un contributo di solidarietà abitativa pari al 40% del Contributo di Costruzione dovuto (senza considerare alcuna riduzione o maggiorazione prevista dalla legislazione regionale o nazionale in relazione alle diverse tipologia di interventi) da destinarsi, da parte del Comune, all'acquisizione delle aree individuate dal Piano dei servizi per la realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici o per le altre finalità omologhe indicate dal DdP.

Il contributo di solidarietà abitativa è destinato, dal Comune, all'acquisizione delle aree individuate dal Piano dei servizi per la realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici o per la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico esistente.

13.2 ULTERIORI MISURE PER IL SOSTEGNO DELLE AZIONI PER L'ABITARE SOCIALE

Per le stesse finalità di cui al precedente articolo 13.1 oltre che per il possibile sostegno ai Servizi Abitativi Sociali (SAS), sono previsti dal PGT opportuni meccanismi incentivanti di sostegno ad una produzione un'edilizia tarata (almeno in quota) sui fabbisogni dei ceti più deboli (ad esempio anziani e giovani coppie).

In particolare, tutti gli interventi residenziali realizzabili in forza della disciplina generale del PGT (Ambiti di Trasformazione, Ambiti di Rigenerazione, Ambiti di completamento del PdR o altri interventi realizzabili in virtù delle presenti norme) possono usufruire delle seguenti premialità e incentivi, ai fini dell'ampliamento di offerta di Servizi Abitativi Sociali a prezzo convenzionato con il Comune:

- a) + 10% della SL ammessa per l'ambito oggetto di intervento in base alla normativa del PdR o del DdP (per gli Ambiti di Trasformazione), laddove per almeno il 10% degli alloggi sia convenzionato, con il Comune, il prezzo di vendita in regime di libero accesso per l'acquisto della prima casa. Per regime di libero accesso si intende l'assenza di specifici requisiti di ordine sociale da parte degli acquirenti, ad eccezione della

condizione dello stato di prima casa. Tali alloggi dovranno comunque avere il taglio massimo di 50 mq di SL al fine di agevolare l'accesso alle giovani coppie;

- b) + 20% della SL ammessa per l'ambito oggetto di intervento in base alla normativa del PdR o del DdP (per gli Ambiti di Trasformazione), laddove per almeno il 10% degli alloggi sia convenzionato con il Comune il prezzo di vendita o il canone di locazione nel rispetto di specifici requisiti degli assegnatari. Per specifici requisiti si intendono quelli di carattere sociale od economico già previsti su base regolamentare dall'Ambito Territoriale di Desio oppure indicati da apposito Regolamento eventualmente approvato dal Comune. Tali alloggi dovranno comunque avere il taglio massimo di 50 mq di SL al fine di agevolare l'accesso alle giovani coppie. Nel caso in cui si acceda a questo incentivo premiale, non è dovuto il contributo di solidarietà descritto al precedente comma 1.

Quale ulteriore incentivo alla produzione di edilizia sociale, le quote premiali stabilite ai punti a) e b) del precedente comma 3 sono soggette unicamente, se dovuto, al reperimento dei parcheggi privati ai sensi dell'art. 41 sexies legge 1150/42.

Gli incentivi di cui ai precedenti commi 2 e 3 non sono cumulabili con quelli omologhi previsti dall'art. 11 comma 1 lett. a della l.r. 12/05.

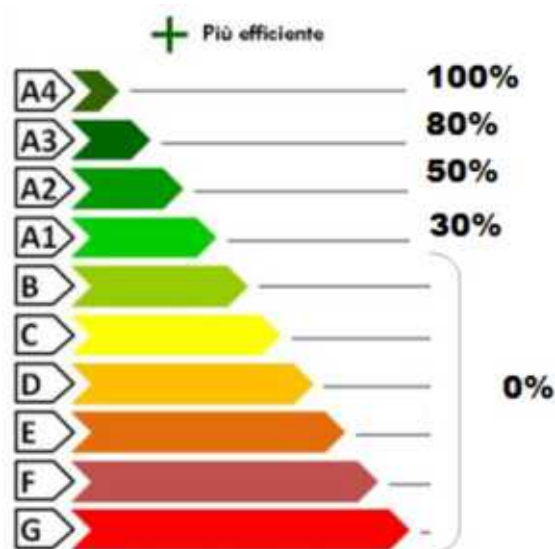
Le modalità di convenzionamento del prezzo (nei diversi casi di cui ai punti a) e b) del precedente comma) nonché di assegnazione (nel caso di cui al punto b) del precedente comma), saranno definiti dal Comune con autonomi atti amministrativi.

ART. 14 PREMIALITA' E DEROGHE PER IL CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI PER IL MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

14.1 PREMIALITÀ

Il PDR prevede meccanismi d'incentivazione urbanistica finalizzati al perseguimento di una migliore sostenibilità energetica degli interventi edilizi. Tali meccanismi consistono nel riconoscimento di "bonus" urbanistici per:

- interventi edilizi che contemplino una **classe di prestazione energetica degli edifici più efficiente**: incremento riconosciuto sino al 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione per ogni singolo ambito, modulato sulla base del seguente schema:



La dimostrazione dei requisiti per l'accesso alle presenti incentivazioni deve desumersi dalla Relazione tecnica ex legge 10/1991, con simulazione di calcolo dell'Attestato di Prestazione Energetica APE unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire o di titolo edilizio equipollente. Unitamente alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere prodotta apposita asseverazione del certificatore energetico che redige l'Attesto di Prestazione Energetica che ne attesti, alla fine dei lavori, l'effettiva e corretta realizzazione nonché la rispondenza ai requisiti che hanno dato accesso alle presenti incentivazioni.

- realizzazione di **tetti verdi**: incremento riconosciuto del 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti norme. Sia in caso di interventi di nuova edificazione sia in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente, la premialità è assegnata proporzionalmente all'entità di tetto verde realizzato rispetto al totale delle coperture presenti nell'ambito oggetto di intervento. A titolo di esempio, se il tetto verde viene realizzato sul 50% delle coperture esistenti delle aree della medesima proprietà, l'incremento premiale sarà pari al 50% del 10% ammesso;
- realizzazione, **nelle zone produttive**, direzionali o commerciali, di **impianti fotovoltaici oltre le quantità minime (almeno il 30% in più)** previste dalla legislazione vigente: incremento riconosciuto del 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione;

Le percentuali di bonus urbanistici sopra indicati non potranno concorrere per oltre il 15% della capacità edificatoria ammessa, dal PdR, per lo specifico ambito di intervento.

Restano salve le specifiche modalità di calcolo degli indici urbanistico/edilizi eventualmente previste dalla normativa nazionale o regionale per l'agevolazione di interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi, nuovi o esistenti.

Gli incentivi di cui al presente articolo non sono cumulabili con quelli di cui al comma 5 art. 11 l.r. 12/05.

14.2 DEROGHE DALLE DISTANZE NEGLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INVOLUCRI EDILIZI

Si applicano le deroghe ammesse dalla legislazione regionale e nazionale vigenti in materia di distanze minime (tra fabbricati, dai confini di proprietà e dal nastro stradale) per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici (D.Lgs. 102/2014 e art. 4 l.r. 31/14).

Per tutti gli edifici posti sul confine del nastro stradale, di percorrenze pedonali o di altri spazi di uso pubblico, l'incremento delle murature esterne non può mai comportare l'ingombro o la riduzione di tali spazi.

Le deroghe di cui al comma 1 e la conseguente possibilità di realizzare cappotti esterni si applicano nei NAF, restando salvo che il divieto di cui al comma 2; ~~Per gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione, il divieto di cui sopra~~ si estende anche alle percorrenze private di uso comune con larghezza inferiore a 4,50 m.

UT

TITOLO III NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE

ART. 15 RECINZIONI

Fatto salvo quanto previsto dalle norme dei Nuclei di Antica Formazione, l'altezza massima delle recinzioni è stabilita in 2,50 m.

In caso di terreno in pendenza e recinzione realizzata con profilo a gradoni, l'altezza massima totale fuori terra non potrà eccedere cm 250.

I muri di contenimento posti al confine di proprietà non possono superare in ogni punto l'altezza massima di m. 2,50; quelli a confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza massima di m. 1,80; qualora il dislivello da sostenere sia superiore, i muri di sostegno dovranno essere integrati con terrazzamenti di larghezza non inferiore a m.1,50.

Sui muri di contenimento posti al confine di proprietà sono ammesse le normali opere di recinzione.

Sono comunque fatte salve le recinzioni esistenti finché non si provveda al loro rifacimento o alla loro riconfigurazione.

Le disposizioni di cui ai primi due commi non si applicano:

- alle recinzioni di tipo storico testimoniale, che potranno essere ricostruite secondo la tipologia originaria anche in caso di demolizione e ricostruzione della stessa, oppure in applicazione a specifiche ed eventuali indicazioni dettati dalle Norme per i Nuclei di Antica Formazione o dal repertorio degli interventi ammessi nei NAF;

- alle recinzioni degli impianti sportivi o di quelle di particolari servizi soggetti a specifica normativa o esigenze d'uso (ad esempio presidi di sicurezza e delle forze dell'ordine), per le quali l'altezza ammessa è quella prevista dalle normative tecniche di settore o dalle specifiche esigenze d'uso, fatta salva la valutazione positiva dell'ufficio tecnico comunale anche con l'ausilio di eventuale parere della Commissione del Paesaggio Comunale.

Laddove le tavole del Piano delle regole individuino specifici calibri stradali da rispettare, le recinzioni dovranno essere realizzate non oltre il limite grafico indicato.

Negli altri casi esse potranno essere realizzate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, salva la distanza minima dal ciglio stradale di 1.50 m laddove non sussistano condizioni di allineamento delle cortine edilizie esistenti.

Il Regolamento Edilizio norma le modalità di realizzazione delle recinzioni, nonché di misurazione dell'altezza e ogni altro aspetto esecutivo di carattere edilizio, salve eventuali specifiche normative introdotte dal PGT ai fini della salvaguardia, tutela o valorizzazione di specifici ambiti, quali ad esempio le aree agricole per le quali si applica la norma di dettaglio di cui al titolo IV e V.

ART. 16 SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI

Al fine del rispetto di quanto previsto dall'art. 41 sexies della l. 1150/42, il calcolo delle superfici per parcheggi privati necessarie avviene con riferimento al **"Volume urbanistico"** di cui al precedente articolo 7.2.3.

Devono reperire le dotazioni di parcheggi privati normate dal presente articolo:

- a) i nuovi edifici;
- b) gli interventi di demolizione e ricostruzione che comportino la realizzazione di ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti;
- c) gli ampliamenti finalizzati alla realizzazione di nuove unità immobiliari;
- d) gli interventi di demolizione con ricostruzione e contemporanea modifica della destinazione d'uso laddove ciò comporti incremento del carico insediativo: si considerano casi di incremento del carico insediativo quei mutamenti d'uso che comportano un incremento delle dotazioni per servizi pubblici indicate, per ogni funzione, dalla normativa del PdS.

E' ammesso il reperimento di spazi per parcheggi privati anche in posizione diversa da quella dell'ambito oggetto di intervento, se posta a distanza inferiore ai 400 m di percorrenza pedonale.

Ulteriormente, nei casi di cui ai punti b), c) e d) di cui al precedente comma 2, in caso di accertata impossibilità alla realizzazione delle dotazioni di cui al comma 1 e salva la valutazione dell'Amministrazione Comunale rispetto al contesto in cui si collocano gli interventi, è ammessa la monetizzazione, in toto o in quota, delle dotazioni di parcheggio privato di cui al comma 1.

Nel nucleo di Antica Formazione vigono le eventuali diverse indicazioni dettate fascicolo delle *Norme di Attuazione dei Nuclei di antica Formazione*, come eventualmente integrate dal *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei Nuclei di antica Formazione*.

ART. 17 PICCOLI MANUFATTI REALIZZABILI IN ESUBERO RISPETTO AGLI INDICI DI PIANO

All'interno degli ambiti edificati o edificabili del PGT, nonché negli ambiti agricoli ove insistono attività non agricole (insediamenti isolati non agricoli in ambiti agricoli) individuate dalle tavole *PRO2* e *PRO4.n* del PdR, sono sempre ammessi in esubero all'indice territoriale IT o all'indice fondiario IF, nonché all'indice di copertura IC, i seguenti manufatti:

- i manufatti edilizi su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, se contenuti entro una SCOP non eccedente gli 4 mq;
- i vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali purché di profondità non superiore ai 1,50 m di altezza massima pari a quella consentita per le recinzioni;
- i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;
- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di SCOP e h < 2,00 m);
- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati con funzione di ricovero attrezzi da giardino, di limitate dimensioni (< di 9 mq di SCOP e h < 2,50 m) se contenute entro il limite del 5% della superficie del lotto non copribile da edificazioni;
- le cabine per gli impianti dei servizi pubblici di rete;
- i locali tecnici per la produzione o l'accumulo di acqua calda sanitaria prodotta con fonti rinnovabili (pannelli solari, geotermico, biomassa, ecc...) con SCOP < 9,00 mq.

Trova applicazione la regolamentazione generale sulle distanze (di cui al precedente articolo 12) con particolare riferimento a quanto ammesso dal penultimo comma articolo 12.3.

ART. 18 LIMITI DI MODIFICA DELLA QUOTA NATURALE DEL TERRENO

In genere non è ammessa la modifica della quota naturale del terreno, fatte salve le necessità di conduzione agricola del suolo o di difesa del suolo.

Nella sistemazione esterna delle aree pertinenziali, esistenti o di progetto, è ammesso innalzare la quota naturale del terreno non oltre 0,80 ml rispetto all'andamento originario.

TITOLO IV SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART. 19 AREE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ VIARIA

Comprendono le strade (pubbliche o private) esistenti e di progetto.

I tracciati esistenti sono salvaguardati dalle disposizioni normative generali vigenti.

Per i tracciati di progetto le misure di salvaguardia sono estese alle fasce di rispetto; a tal riguardo, laddove la fascia di rispetto non sia individuata espressamente dalle tavole *PR02* e *PR04.n*, anche ai tracciati di progetto si applicano le disposizioni dettate per le strade esistenti dal precedente articolo 12.5 o le altre disposizioni di legge eventualmente vigenti (DPR 495/92).

In ogni caso, nelle fasce di rispetto (indicate dalle tavole del PGT oppure derivanti dall'applicazione delle presenti norme o dal Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione) sono ammesse rettifiche di tracciato nonchè nuove opere viarie o ciclopeditoni, senza che ciò comporti mai Variante al PGT.

ART. 20 SISTEMA DELLA MOBILITÀ DOLCE

Comprendono le percorrenze ciclabili e pedonali esistenti o di progetto, indicati dalle tavole *PR02* e *PR05.n* oltre che dalle tavole del Piano dei Servizi.

Nel caso delle piste ciclabili di progetto l'individuazione delle tavole del PdR deve considerarsi indicativa e utile solo alla conformità dei successivi progetti per la realizzazione delle opere. Pertanto il successivo progetto di fattibilità tecnico economica delle percorrenze ciclopeditoni definirà nel dettaglio le percorrenze e le geometrie di progetto.

Le indicazioni di progetto delle tavole del PdR e del PdS, pertanto, non costituiscono vincolo preordinato all'esproprio o dichiarazione di pubblica utilità, che dovranno essere apposti e dichiarati al momento dell'approvazione del progetto di opera pubblica, secondo le modalità prescritte dalla legislazione vigente.

Ulteriormente, pur se non richiamate direttamente nelle tavole del PdR o del PdS, sulle aree già interessate da viabilità o ciclopedonalità pubblica sono comunque realizzabili tutti gli interventi previsti da altri strumenti di programmazione comunale, ivi compreso il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU).

ART. 21 PREVISIONE INFRASTRUTTURALE DI INTERESSE REGIONALE – METROTRAMVIA MILANO - LIMBIATE

Le tavole *PR02* e *PR04.n* nonché la cartografia del Piano dei Servizi individuano il tracciato della Metrotramvia Milano Limbiate, secondo le indicazioni del Progetto definitivo approvato dal Comune di Milano n.1794 del 01/12/2022 a seguito di Conferenza dei Servizi decisoria indetta il 9 settembre 2021 ai sensi della legge 241/90 e della l.r. 9/2021.

L'opera costituisce infrastruttura prioritaria del PTR ai sensi dell'art. 20 comma 4 l.r. 12/2005.

ART. 22 CAVE – AMBITI DEL PIANO CAVE PROVINCIALE

In recepimento del Piano Provinciale Cave approvato con D.c.r. 22 novembre 2016 - n. X/1316 ed efficace dalla pubblicazione sul BURL, SO n.50 del 16 dicembre 2016, la Tavola PR02 del PdR individua:

- l'Ambito territoriale estrattivo ATE g17 (Limbiate – Senago). Per esso si applicano le disposizioni del Piano Cave vigente e dei relativi piani di escavazione;
- la Cava di recupero RG4 (Limbiate)

Al di fuori di tali ambiti non è ammessa la coltivazione di cave.

TITOLO V AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

CAPO I –TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – GENERALITÀ

ART. 23 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – DEFINIZIONE E OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE

Ai sensi del 1° comma art 10 della LR 12/2005 il tessuto urbano consolidato (TUC) è costituito da quelle parti del territorio comunale in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione del suolo. Il Piano delle Regole può includere nel TUC aree libere intercluse o di completamento.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono normati con l'ausilio delle presenti norme e sulla base dell'individuazione operata dalle tavole *PR02* e *PR05.n* del PdR.

L'attuazione degli interventi previsti o ammessi avviene tramite intervento edilizio diretto oppure, ai sensi del 2° comma art.10 LR 12/2005, *“anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato”*.

Al fine di cui al comma precedente, all'interno del tessuto urbano consolidato le tavole *PR02* e *PR04.n* del PdR individua con apposita simbologia gli **Ambiti ad attuazione coordinata** del Piano delle Regole, soggetti a Pianificazione Attuativa (PA) o a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

Con specifico riferimento agli Ambiti ad attuazione coordinata di cui al precedente comma, il fascicolo normativo *“Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata”* del Piano delle Regole, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme, ne disciplina l'attuazione.

Con specifico riferimento agli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti dalla Variante Generale, le tavole *PR02* e *PR04.n* individuano con apposita simbologia gli **Ambiti di Rigenerazione** già individuati dal Documento di Piano ai sensi della lett. e quinquies, comma 2 art. 8 l.r. 12/05.

Con specifico riferimento agli Ambiti di Rigenerazione di cui al precedente comma, il fascicolo normativo *“Schede degli Ambiti di Rigenerazione”* del Piano delle Regole, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme, ne disciplina l'attuazione connotata da ampia elasticità funzionale, come

ART. 24 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO SOGGETTI AD ATTUAZIONE COORDINATA (PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO)
--

Gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato soggetti ad attuazione coordinata sono gli ambiti di completamento, individuati con apposita grafia dalle tavole *PR02* e *PR04.n* del PdR, che per la loro estensione, la loro collocazione, il loro rapporto con aree sensibili del territorio comunale necessitano di un'attuazione coordinata degli interventi, con il ricorso alla pianificazione attuativa o al Permesso di Costruire Convenzionato, al fine della migliore integrazione nel tessuto urbano e di una maggiore strutturazione del sistema dei servizi pubblici e delle infrastrutture.

La disciplina urbanistica di tali ambiti è dettata dal fascicolo PDR 1.2 – *Norme di attuazione - Schede degli ambiti di completamento del Piano delle Regole* – che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

In ragione della loro dimensione e/o collocazione nonché degli obiettivi pubblici da perseguire, il Fascicolo PDR 1.2 indica la specifica modalità di attuazione (pianificazione attuativa o Permesso di Costruire convenzionato).

Per gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale, per quanto eventualmente non disciplinato nel

fascicolo PdR 1.2, si applicano le norme generali dettate dalle presenti norme per gli ambiti a destinazione residenziale.

Per gli ambiti a carattere prevalentemente non residenziale, per quanto eventualmente non disciplinato nel fascicolo PdR 1.2, si applicano le norme generali dettate dalle presenti norme per gli ambiti a destinazione non residenziale.

L'individuazione grafica delle diverse componenti di diversi ambiti (aree per servizi pubblici, infrastrutture di mobilità, superfici fondiarie, aree verdi di mitigazione, ecc...) presenti nel fascicolo PDR 1.2 individua l'organizzazione ottimale degli ambiti rispetto al contesto in cui si collocano. In ogni caso l'organizzazione ivi indicata, anche con eventuali perimetrazioni di elementi interni all'ambito, non costituisce elemento conformativo del regime giuridico dei suoli e restano possibili modifiche di geometria o di dislocazione degli elementi indicati nelle schede del fascicolo PDR1.2, senza necessità di Variante al PGT, fermo restando il perseguimento degli obiettivi delineati dalle stesse schede normative e le valutazioni di competenza dell'Amministrazione Comunale in materia di pianificazione urbanistica.

ART. 25 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Il Documento di Piano individua, ai sensi della lettera e quinquies) c.2 art.8 l.r. 12/05 gli ambiti ove attivare politiche di rigenerazione urbana, demandandone la disciplina urbanistica al Piano delle regole.

Per tali Ambiti è generalmente prevista l'attuazione attraverso Pianificazione Attuativa o permesso di Costruire Convenzionato, al fine della migliore integrazione degli interventi nel tessuto urbano e di una maggiore strutturazione, laddove necessario, del sistema dei servizi pubblici e delle infrastrutture.

La disciplina degli interventi ammessi in tali ambiti è dettata dal Fascicolo PDR 1.1 - *Norme di Attuazione - Schede degli Ambiti di Rigenerazione* - che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme di attuazione.

Per quanto lì eventualmente non disciplinato in via specifica, si applicano i contenuti generali delle presenti norme in relazione alle diverse funzioni (residenziali o non residenziali) da insediare.

L'individuazione grafica delle diverse componenti di diversi ambiti (aree per servizi pubblici, infrastrutture di mobilità, superfici fondiarie, aree verdi di mitigazione, ecc...) presenti nel fascicolo PDR 1.1 individua l'organizzazione ottimale degli ambiti rispetto al contesto in cui si collocano. In ogni caso l'organizzazione ivi indicata, anche con eventuali perimetrazioni di elementi interni all'ambito, non costituisce elemento conformativo del regime giuridico dei suoli e restano possibili modifiche di geometria o di dislocazione degli elementi indicati nelle schede del fascicolo PDR1.1, senza necessità di Variante al PGT, fermo restando il

perseguimento degli obiettivi delineati dalle stesse schede normative e le valutazioni di competenza dell'Amministrazione Comunale in materia di pianificazione urbanistica.

Sino all'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di Rigenerazione, restano salve le destinazioni vigenti legittimamente insediate, con possibilità di intervento sino alla Manutenzione straordinaria se trattasi di destinazioni non ammesse dalle singole schede, comunque salve eventuali o ulteriori indicazioni dettate per ogni singolo ambito dal Fascicolo PDR 1.1 - *Norme di Attuazione - Schede degli Ambiti di Rigenerazione*.

Considerato che la disciplina degli Ambiti di rigenerazione individuati ai sensi della lett. e quinquies comma 2 art.8 l.r. 12/05, benché individuati dal Documento di Piano, è demandata da quest'ultimo al PdR, le incentivazioni previste dalla l.r. 12/05 per tali ambiti resta applicabile solo in vigenza del Documento di Piano.

PTR

ART. 26 FACOLTÀ DEL RICORSO ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in corrispondenza degli Ambiti a carattere prevalentemente residenziale o non residenziale è sempre ammesso il ricorso, da parte dei proprietari, alla Pianificazione Attuativa o del Permesso di Costruire Convenzionato, anche laddove non espressamente previsto dalle tavole PR02 e PR04 n.

Tale facoltà è esercitata ai fini della ristrutturazione urbanistica di comparti edificati, che deve essere contestualmente finalizzata alla migliore integrazione degli interventi edilizi nel sistema urbano esistente.

Salvo quanto già indicato all'ultimo comma del precedente articolo 9, in tali casi è comunque dovuto il reperimento delle dotazioni per servizi pubblici previste dal Piano dei servizi, se in incremento delle dotazioni esistenti e restando comunque salva la presenza di eventuali dotazioni superiori a quelle previste dal PdS.

CAPO II –TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

ART. 27 NORME GENERALI PER GLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Con apposita simbologia grafica, le tavole PR02 e PR04 n. - Carta del Piano delle Regole – individuano gli ambiti a prevalente destinazione residenziale.

Essi sono costituiti dal tessuto ad uso abitativo e dalle aree libere in esso ricomprese e sono così articolati:

- a. Nuclei di Antica Formazione
- b. Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità – R1

- c. Ambiti prevalentemente residenziali a media densità – R2
- d. Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità – R3
- e. Ambiti prevalentemente residenziali a densità definita – R4
- f. Ambiti di Completamento (APC) soggetti ad attuazione coordinata;

Con specifico riferimento a possibili funzioni residenziali, all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Groane la tavola PR02 del PdR individua, con natura ricognitiva, gli ambiti:

- “Zone edificate” (art. 32 NTA del PTC del Parco regionale);
- “Zone a verde privato ed a spazi pertinenziali” (art. 34 NTA del PTC del Parco regionale)

Negli ambiti di cui al comma precedente si applica la normativa del PTC del Parco regionale approvata con Approvata con D.G. Regione Lombardia n IX/3814 del 25 luglio 2012.

Fatte salve le diverse specificazioni eventualmente dettate per ognuno degli ambiti individuati ai precedenti commi, negli ambiti a prevalente destinazione residenziale del PdR è sempre ammesso l'insediamento, anche quali funzioni esclusive e senza limitazioni percentuali rispetto alla destinazione principale, delle attività complementari, accessorie o compatibili della residenza, come definite al precedente articolo 8 lett a).

Negli stessi ambiti, fatte salve eventuali eccezioni o specificazioni dettate dalle presenti norme e dai fascicoli normativi ad esse allegati, sono comunque considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:

- a. produttiva (artigianale e industriale) di cui al precedente articolo 8 lett. b), classificabili come insalubri di I^ o II^ classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 o che appartenga ad una classe di emissione acustica (di cui al DPCM 14/11/97) superiore alla II^;
- b. medie superfici commerciali (o paracommerciali), come definite dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i, superiori a 250 mq di Superficie di Vendita, fatte salve le ulteriori specificazioni o possibilità di insediamento eventualmente dettate per i diversi ambiti residenziali;
- c. deposito di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett. f);
- d. attività imprenditoriali di ricovero di autovetture di cui al precedente articolo 8 lett. l);
- e. attività di logistica o autotrasporto di cui al precedente articolo 8 lett. h);

- f. insediamenti privati di interesse generale ai sensi del precedente art.8 lett m), salvi quelli compatibili con la residenza e salve eventuali e ulteriori specificazioni eventualmente dettate per i diversi ambiti residenziali.

Per tutte le destinazioni legittimamente insediate alla data di adozione della Variante Generale è comunque ammessa la possibilità di continuare l'attività esistente, per la quale potranno comunque applicarsi gli indici e i parametri urbanistici dettati dalle presenti norme, compresa la possibilità di ampliamento una tantum previste per i diversi ambiti, ad eccezione delle attività produttive o artigianali manifatturiere.

All'interno degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole sono insediabili, senza limitazioni percentuali, se non diversamente specificato per specifici ambiti, le attività ricettive e ricettive diffuse, commerciali di vicinato e paracommerciali di somministrazione di bevande e alimenti elencate al precedente art.8, fatto salvo il rispetto della tipologia, conformazione e consistenza degli edifici del Nucleo di Antica Formazione e comunque il rispetto della tipologia residenziale per gli altri ambiti residenziali.

Se non diversamente indicato dalle tavole del Piano delle Regole, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (Permesso di costruire o altro titolo equipollente).

In ogni caso è sempre ammesso il ricorso, da parte dei proprietari, alla pianificazione attuativa o del permesso di Costruire Convenzionato (per la ristrutturazione urbanistica di comparti edificati o per l'edificazione aree non ancora edificate).

In ogni caso, qualora l'intervento riguardi interventi di nuova edificazione con SL > 1.000 mq è obbligatorio il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato che preveda comunque il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità disciplinate dal Piano dei Servizi.

L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati; nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) la possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici in copertura è comunque ammessa solo con integrazione degli stessi nella copertura.

UT

Sulle coperture piane visibili da spazi o edifici pubblici o sulle coperture a falda (sempre) è vietata l'installazione in copertura di serbatoi di accumulo di impianti solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel caso di insediamenti residenziali inseriti in contesti edificati non residenziali, in caso di intervento edilizio superiore alla manutenzione straordinaria dovrà essere verificato il clima acustico e la adozione di idonei requisiti acustici passivi dell'edificio

OSS.25

SEZIONE I – NORME DI DETTAGLIO PER IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 28 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF).

Per gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione la Variante opera una pianificazione di dettaglio tramite i seguenti elaborati:

- tavole *PR05.n* – scala 1:1.000 - del Piano delle regole;
- fascicolo delle *Norme di Attuazione dei Nuclei di antica Formazione*;
- fascicolo del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei Nuclei di antica Formazione*.

Entrambi i fascicoli sopra richiamati sono parte integrante e sostanziale delle presenti norme e dell'apparato normativo della disciplina urbanistica del PdR, conformativa dell'uso del suolo.

L'area ricompresa nel perimetro dei NAF costituisce, inoltre, la "zona di recupero" individuata ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

SEZIONE II – NORME PER GLI ALTRI AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ART. 29 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITÀ – R1

Sono le parti del territorio, individuate dalla tavola PR02 del Piano delle Regole, totalmente o parzialmente edificate con densità edilizie elevate e che, pur caratterizzate dalla prevalente destinazione residenziale, presentano comunque caratteristiche ricorrenti di mix funzionale.

Le destinazioni funzionali ammesse o non ammesse sono quelle indicate al precedente articolo 27 commi 5 e 6, con le seguenti ulteriori specificazioni d'ambito:

- ammesso commercio di vendita al dettaglio di cui al precedente articolo 8 lett. c) sino al limite dimensionale massimo di 400 mq di superficie di vendita in MSV, fatte salve le MSV di dimensione superiore già insediate alla data di adozione della Variante;
- ammesse attività paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett. d), salva la necessità che le attività non siano moleste, anche in termini di potenziale disturbo acustico, nei confronti della residenza;
- ammesse attività direzionali o terziarie di cui al precedente articolo 8 lett. g), limitatamente a quelle che

erogano servizi alla popolazione o alle attività economiche (sedi o filiali bancarie, assicurative, di consulenza del lavoro, ecc...)

- ammesse attività varie di servizio pubblico.

Non è invece ammesso l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- attività paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett. d), limitatamente a quelle per il gioco con denaro o a scopo di lucro.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- IF - Indice di edificabilità fondiaria esistente + 5% o 0,50 mq/mq se superiore all'esistente
- H - Altezza massima degli edifici esistente + 5% o 15 m, se superiore, per nuovi edifici (anche in caso di demolizione e ricostruzione, oltre l'altezza eventualmente indotta da autorimesse realizzate in seminterrato);
- IC - Indice di copertura 2/3 del lotto di intervento o esistente se superiore;
- Ve.min 70% per le nuove edificazioni; non inferiore all'esistente se inferiore a quello stabilito per le nuove edificazioni.

ART. 30 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ – R2

Sono le parti del territorio, individuate dalla tavola PR02 del Piano delle Regole, totalmente o parzialmente edificate e caratterizzate da una densità edilizia medio-bassa e da un carattere prevalentemente monofunzionale della destinazione residenziale.

Le destinazioni funzionali ammesse o non ammesse sono quelle indicate al precedente articolo 27 commi 5 e 6, salve le seguenti specificazioni:

- ammesse attività paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett. d), salva la necessità che le attività non siano moleste, anche in termini di potenziale disturbo acustico, nei confronti della residenza;
- ammesse attività direzionali o terziarie di cui al precedente articolo 8 lett. g), limitatamente a quelle che erogano servizi alla popolazione o alle attività economiche (sedi o filiali bancarie, assicurative, di consulenza del lavoro, ecc...)
- ammesse attività varie di servizio pubblico.

Non è invece ammesso l'insediamento di attività paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett. d), limitatamente a quelle per il gioco con denaro o a scopo di lucro.

L'edificazione con titolo diretto dovrà rispettare i seguenti indici:

- IF - Indice di edificabilità fondiaria in caso di **lotto ineditato** = esistente + 5% o 0,35 mq/mq se superiore all'esistente;

in caso di **lotto edificato** = esistente + 5% o 0,50 mq/mq se superiore all'esistente;
- H - Altezza massima degli edifici esistente + 5% o 15 m, se superiore, per nuovi edifici (anche in caso di demolizione e ricostruzione, oltre l'altezza eventualmente indotta da autorimesse realizzate in seminterrato);
- IC – Indice di copertura 2/3 del lotto di intervento o esistente se superiore;
- Ve.min. 70% per le nuove edificazioni; non inferiore all'esistente se inferiore a quello stabilito per le nuove edificazioni.

ART. 31 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A BASSA DENSITÀ – R3

Sono parti del territorio, individuate dalla tavola PR02 del Piano delle Regole, perlopiù costituite da elementi di porosità all'interno del tessuto urbano consolidato senza particolare valore ambientale e che per dimensione e localizzazione possono dare un contributo a interventi di ricucitura urbana o di completamento minuto del TUC.

Le destinazioni funzionali ammesse o non ammesse sono quelle indicate al precedente articolo 27 commi 5 e 6, con le seguenti ulteriori specificazioni d'ambito:

- ammesse attività paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett. d), salva la necessità che le attività non siano moleste, anche in termini di potenziale disturbo acustico, nei confronti della residenza;
- ammesse attività varie di servizio pubblico.

Non è invece ammesso l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso attività paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett. d), limitatamente a quelle per il gioco con denaro o a scopo di lucro.

L'edificazione con titolo diretto dovrà rispettare i seguenti indici:

- IF - Indice di edificabilità fondiaria esistente + 5% o 0,165 mq/mq se superiore all'esistente
- H - Altezza massima degli edifici esistente + 5% o 12,5 m, se superiore, per nuovi edifici (anche in caso di demolizione e ricostruzione, oltre l'altezza eventualmente indotta da autorimesse realizzate in seminterrato);
- IC – Indice di copertura 2/3 del lotto di intervento o esistente se superiore;
- Ve.min 80% per le nuove edificazioni; non inferiore all'esistente se inferiore a quello stabilito per le nuove edificazioni.

ART. 32 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A DENSITÀ DEFINITA – R4

Sono le parti del territorio, individuate dalla tavola PR02 del Piano delle Regole con apposita sigla (da L1 a L9) già interessati nel passato da interventi di edilizia sociale convenzionata (cosiddetti ex comparti CIMEP) con tipologia edilizia per lo più plurifamiliare.

Le destinazioni funzionali ammesse o non ammesse sono quelle indicate al precedente articolo 27, commi 5 e 6.

Le capacità edificatorie sono quelle definite nei precedenti atti convenzionali e sono riportate, con riferimento alle sigle indicate nella tavola PR02, nella seguente tabella:

Lotto	If mc/mq
LI1	2,62
LI2	2,41
LI3	1,74
LI4	1,90
LI5	2,14
LI6	1,69
LI7	1,72
LI8	1,78
LI9	2,76

L'indice riferito al volume è riferito al Volume urbanistico di cui al precedente articolo 7.2.3.

Per gli altri parametri edificatori (SCOP, ITP, altezza) si applicano i contenuti delle originarie Convenzioni, che assumono valore di normativa del PdR.

ART. 33 AMPLIAMENTI UNA TANTUM DI EDIFICI RESIDENZIALI IN AREE SATURE.

Nelle aree edificate degli ambiti residenziali di cui al precedente articolo 29, nel caso di saturazione totale, alla data di adozione della Variante di PGT, della capacità edificatoria oppure nel caso in cui le Superfici Lorde esistenti alla data di adozione della Variante di PGT superino l'80% di quelle ammesse dalla normativa, è consentito l'ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari secondo le modalità di seguito indicate:

- a) per gli edifici uni e bifamiliari o per le unità immobiliari inserite in edifici con sviluppo a cortina (ville a schiera) sono ammessi interventi di ampliamento "*una tantum*" (in esubero rispetto alla SL massima ammessa o esistente) sino a 50 mq di SL di ogni unità abitativa esistente. Nel caso di edifici a schiera o a cortina l'utilizzo della SL "*una tantum*" deve avvenire nel rispetto della morfologia e dei materiali preesistenti. In questo ultimo caso, se gli interventi di ampliamento comportano la modifica della sagoma esterna degli edifici, i richiedenti dovranno produrre atto di assenso, registrato e trascritto, sottoscritto da tutti i proprietari dell'edificio plurifamiliare in cui la singola unità immobiliare è inserita, di condivisione delle modalità di realizzazione dell'ampliamento e di impegno ad impiegare le stesse modalità di intervento in caso di futuro ampliamento. L'ampliamento una tantum comporta la possibilità di incremento del rapporto di copertura, anche in esubero alla SCOP dettata dalle norme dei vari ambiti, pari a 25 mq. L'ampliamento una tantum non è cumulabile agli interventi di recupero dei sottotetti autorizzati dopo l'adozione del PGT.

L'ampliamento una tantum non è ammessa in caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione delle SL esistenti.

- b) per gli edifici plurifamiliari a sviluppo verticale, quali ad esempio palazzine pluripiano, sono ammessi interventi di ampliamento "*una tantum*" (in esubero rispetto alla SL esistente) delle singole unità immobiliari, sino ad un massimo di 20 mq per ciascuna unità immobiliare. La richiesta di rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi di ampliamento deve essere accompagnata da un progetto unitario d'insieme (comprensivo di elaborati grafici e di relazione) esteso a tutto l'edificio plurifamiliare. Questo progetto unitario deve essere preventivamente approvato dagli organismi condominiali secondo le modalità fissate dalla normativa vigente e dal regolamento condominiale in vigore. L'istanza di ampliamento per l'ottenimento del titolo abilitativo deve produrre la relativa deliberazione condominiale dalla quale risulti l'impegno e il vincolo degli altri condomini ad adeguarvisi nel corso dei successivi interventi che saranno proposti per lo stesso condominio. Laddove non sia costituito il condominio la sottoscrizione del progetto unitario e l'impegno alla sua realizzazione può avvenire con atto di impegno

unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutti i proprietari dell'immobile interessato, registrato e trascritto. Il progetto unitario, esteso a tutta la proprietà interessata, dovrà contenere gli elementi progettuali necessari per valutarne l'impatto visuale rispetto alla morfologia originaria dell'edificio plurifamiliare e rispetto alla zona in cui è inserito, nonché la descrizione precisa degli eventuali nuovi materiali utilizzati per le porzioni in ampliamento.

Nel caso in cui l'ampliamento si limiti al riutilizzo di spazi o locali interni esistenti alla data di adozione del PGT, al fine di renderli abitabili, senza modifica di sagoma, sedime, pendenza, colmo e linea di gronda dell'edificio esistente, l'intervento "una tantum" non è soggetto a limiti di SL ammissibile. Esso però non è cumulabile con l'incremento di SL per l'ampliamento effettivo degli edifici o delle unità immobiliari fissato ai precedenti punti a) e b).

Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma, l'utilizzo delle quantità una tantum indicate dal presente articolo non è cumulabile con gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, di cui al successivo articolo 34.

L'ampliamento "una tantum" di cui ai precedenti commi deve essere utilizzato una sola volta, con trascrizione nei registri immobiliari, ed è ammesso solo per le singole unità immobiliari preesistenti. È invece vietato l'accorpamento di quote di SL "una tantum" afferenti a diverse unità immobiliari per la realizzazione di nuove unità immobiliari a se stanti.

Sono esclusi dall'applicazione della presente norma gli edifici che abbiano già usufruito, nel passato, di interventi "una tantum" eventualmente normati dai precedenti strumenti urbanistici comunale (PGT o PRG); nel caso in cui tali edifici abbiano usufruito solo parzialmente di precedenti quota "una tantum", resta possibile l'utilizzo delle quote residue sino al raggiungimento dei limiti massimi ai punti lett. a) e b) del precedente comma 1.

Resta salva la possibilità di utilizzo parziale o differito temporalmente delle quantità di ampliamento "una tantum" ammesse, comunque nei limiti massimi complessivi fissati dal presente articolo.

È altresì vietato il trasferimento delle quote di capacità edificatoria "una tantum" da una singola unità immobiliare all'altra, anche se appartenenti al medesimo proprietario.

L'utilizzo delle quote di ampliamento "una tantum" ammesse deve avvenire nel rispetto dei limiti, di distanza tra edifici e di altezza, stabiliti dalle presenti norme tecniche, nonché nel rispetto delle norme igienico sanitarie, del Regolamento d'igiene, delle norme relative alle prestazioni energetiche degli edifici, dei diritti di vicinato o di terzi.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo è ammessa la deroga del 10%, in incremento, dell'indice di copertura d'ambito, fatto salvo il valore di Ve.min.

ART. 34 RECUPERO A FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI.

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi degli articoli 63 e ss. della L.R. 12/05, nei limiti eventualmente previsti per ogni specifico ambito individuato dalla tavola PR02 del PdR, è sempre dovuto il reperimento degli spazi per parcheggio privato previsti dall'art. 64 comma 3 della LR 12/05 **laddove l'intervento configuri la realizzazione di nuove unità immobiliari.**

L'Amministrazione Comunale può disporre l'eventuale monetizzazione degli spazi di parcheggio privato da reperire ai sensi del Comma precedente.

Il recupero abitativo dei sottotetti non è cumulabile con gli interventi di ampliamento "una tantum" di cui al precedente articolo 33.

CAPO III – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALE

SEZIONE I – AMBITI DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE

ART. 35 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI

35.1 AMBITI DELLE ATTIVITÀ PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE E ARTIGIANALI - P

Sono gli ambiti a prevalente destinazione produttiva – manifatturiera, sia industriale che artigianale, esistenti e connotati da una vocazione prevalentemente monofunzionale connessa alla produzione di beni materiali/manifatturieri.

In tali ambiti possono essere ricompresi anche lotti liberi di limitata dimensione interni agli ambiti di cui al comma 1.

Se non diversamente indicato dalle tavole PR02 e PR04.n del Piano delle regole, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire o altro titolo equipollente).

In essi è sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive, industriali e artigianali, comprese le attività complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett b).

Sono inoltre insediabili:

- per ciascuna unità produttiva, esistente o da insediarsi negli ambiti di cui al presente articolo, una Superficie lorda (S.L.) residenziale al servizio dell'unità produttiva (per il titolare, per il custode o ad uso foresteria) con il limite massimo di 150 mq, salva la presenza di una SL minima di 1.000 mq utilizzata per l'attività produttiva/artigianale o per altre attività compatibili e accessorie di natura non residenziale. Il rilascio del titolo abilitativo sarà comunque subordinato alla trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di pertinenzialità con la funzione produttiva;
- le funzioni direzionali e terziarie specifiche di cui al precedente articolo 8 g);
- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.l);
- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.m), fatta salva la verifica di compatibilità ambientale connessa alla specifica attività svolta.

Come indicato al precedente art. 8 lett b):

- l'insediamento di attività di deposito, movimentazione e stoccaggio di merci o manufatti costituenti attività economica autonoma (assimilata alle attività di logistica di cui al successivo punto h) è ammessa senza limitazioni solo nelle aree appositamente individuate dalla tavola DP09 del DdP ai sensi della lett. 6 sexies comma 2 art. 8 l.r. 12/05; nelle altre aree produttive è considerata attività compatibile solo se ST inferiore a 5.000 mq.
- nel caso di lotti non ricompresi in ambiti soggetti a PA o a Permessi di Costruire Convenzionati individuati dal PGT, il limite di 5.000 mq di cui al precedente comma è riferito alla SF.
- è comunque considerata attività compatibile senza limitazioni dimensionali e anche in via esclusiva, l'utilizzo degli edifici e delle aree delle zone produttive come magazzino e deposito dei materiali necessari alla produzione manifatturiera o dei relativi prodotti finiti, se riconducibili al ciclo produttivo di una specifica azienda manifatturiera.

Salvo quanto sopra per le attività individuate nel Dm. 5 settembre 1994 e classificate come insalubri ex art. 216 del R.d. 27 luglio 1934, n. 1265, oltre alle limitazioni eventualmente espresse dal vigente Regolamento di igiene si applicano le seguenti disposizioni:

- è vietato l'insediamento di nuove attività insalubri di 1^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 e s.m.i.;
- per le attività insalubri di 1^a classe già insediate al momento dell'adizione della Variante Generale sono ammessi unicamente interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che

concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

- per le attività insalubri di 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 e s.m.i. l'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti è ammesso subordinatamente dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

In questi ambiti sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale (di cui al precedente articolo 8 lett. a);
- ricettive (di cui al precedente articolo 8 lett. i1 e i2), fatto salvo quanto ammesso al seguente comma;
- attività commerciali di cui al precedente articolo 8 lett. c) oltre i 250 mq di superficie di vendita;
- attività paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett. d) oltre i 250 mq di SL;
- attività di somministrazione alimenti e bevande oltre i 250 mq di SL;

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| • IF - indice fondiario | 0,70 mq/mq o esistente se superiore |
| • H - altezza massima degli edifici | 12,50 16,00 m – non sono considerati ai fini dell'altezza eventuali attrezzature tecnologiche, impianti o volumi tecnici necessari allo svolgimento di specifici processi produttivi; |
| • IC – Indice di copertura | 60% o esistente se superiore; |
| • Ve. min | 40% |

Nel caso di saturazione totale, alla data di adozione della Variante di PGT, della capacità edificatoria di cui al precedente comma oppure nel caso in cui le Superfici Lorde esistenti alla data di adozione della Variante di PGT superino l'80% di quelle ammesse dalla normativa d'ambito è comunque ammessa, la possibilità, "una tantum", di ampliamento del 10% della Superficie Lorda (SL) esistente, con contestuale incremento dell'indice di copertura di cui al comma precedente, fermo restando il rispetto delle distanze dai fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini d'ambito, nonché il rispetto dei limiti massimi di altezza fissati dalle presenti norme.

È inoltre ammesso l'aumento della SL esistente, in caso di saturazione del lotto e in deroga all'indice fondiario, purché mantenuta all'interno dei fabbricati esistenti (senza aumento della superficie coperta), fino ad un massimo del 50% della SL esistente, previo la corresponsione dei rispettivi oneri.

Sono fatte salve inoltre le premialità definite dall'articolo 14 delle presenti norme.

Nel caso di ristrutturazione edilizia è comunque ammesso il mantenimento, anche con demolizione e ricostruzione, della SL esistente.

Negli ambiti di cui al presente articolo, in applicazione al comma 1-quater art. 65 l.r. 12/2005 s.m.i. non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

35.2 INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Le tavole *PR02* e *PR04*. *n.* individuano l'industria a rischio d'incidente rilevante sita in via Montello n.2.

L'ERIR approvato dal comune nel 2013 evidenzia che *non vi sono aree esterne al sito produttivo che devono essere sottoposte a specifica regolamentazione urbanistica, in quanto le aree di danno degli eventi possibili nel sito medesimo ricadono tutte all'interno del perimetro dello stabilimento.*

Per tale industria si applicano comunque le eventuali disposizioni particolari circa gli interventi edilizi da realizzare nello spazio d'attenzione, all'elaborato tecnico "Rischio d'incidente rilevante" ex Dm. 9 maggio 2001.

ART. 36 AMBITO DELLE ATTIVITÀ PREVALEMENTEMENTE RICETTIVE - RI

E' l'ambito monofunzionale di insediamento del centro alberghiero e congressuale presente sul territorio comunale, comprensivo degli spazi accessori per servizi vari.

In questo ambito, oltre alla funzione ricettiva di cui al precedente articolo 8 lett. i1 è ammesso anche l'insediamento di:

- funzioni paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett.d);
- attività di somministrazione alimenti e bevande di cui al precedente articolo 8 lett.e);
- funzioni direzionali e terziarie specifiche di cui al precedente articolo 8 g);
- insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.m).

Sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:

- produttive di cui al precedente articolo 8 lett. b);
- commerciale in MSV o GSV di cui al precedente articolo 8 lett.c)
- logistica e autotrasporto di cui al precedente articolo 8 lett. h)
- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.l);

Per tale area denominata "AS Hotel", il PGT assume quale Indice fondiario quello approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°102 del 16/12/2016 – IF = 0,86 mq/mq.

Sono inoltre indicati i seguenti parametri:

- H - Altezza massima degli edifici esistente +10%
- IC – Indice di copertura esistente + 5%;
- Ve.min esistente

Come stabilito dall'art.2 comma 8, L.R 7/2017, per la struttura alberghiera ricettiva non sono computati nella SL i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

Nelle porzioni di aree permeabili, deve essere garantita un'adeguata dotazione vegetazionale, di essenze d'alto fusto o arbustive di natura autoctona per una migliore qualità paesaggistica del compendio commerciale.

Negli ambiti di cui al presente articolo, in applicazione al comma 1-quater art. 65 l.r. 12/2005 s.m.i. non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi

ART. 37 AMBITI DELLE ATTIVITÀ PREVALENTEMENTE COMMERCIALI - CO

Sono gli ambiti sostanzialmente monofunzionali ove sono insediate, alla data di adozione della Variante generale, Medie Strutture di Vendita (MSV) o Grandi Strutture di vendita (GSV) ai sensi del D.Lgs. 114/1998 e della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6.

In questi ambiti è ammessa la continuazione delle attività commerciali insediate, secondo le forme dimensionali (MSV o GSV) presenti alla data di adozione della presente Variante.

Anche previo cambio di destinazione d'uso, negli ambiti di cui al presente articolo possono comunque essere insediate anche le seguenti destinazioni d'uso:

- funzione residenziale al servizio dell'unità commerciale (per il custode) per una quantità non superiore a 150 mq di SL per insediamento commerciale; laddove l'insediamento commerciale sia insediato nella forma del Centro Commerciale, tale quantità è riferita all'intero Centro Commerciale
- le funzioni paracommerciali di cui al precedente articolo 8 lett.d);
- le attività di somministrazione alimenti e bevande di cui al precedente articolo 8 lett.e);
- le funzioni direzionali e terziarie specifiche di cui al precedente articolo 8 g);
- le funzioni ricettive di cui al precedente articolo 8 lett. i1);
- gli insediamenti privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8 lett.m).

Sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale di cui al precedente articolo 8 lett. a), ad eccezione delle quantità residenziali di servizio all'attività commerciale sopra indicate;
- produttive di cui al precedente articolo 8 lett. b);
- logistica e autotrasporto di cui al precedente articolo 8 lett. h)
- i depositi di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8 lett.f);
- le attività imprenditoriali di ricovero autovetture di cui all'articolo 8 lett.l);

Laddove l'insediamento Commerciale derivi dall'attuazione di un Piano Attuativo o da altro atto di programmazione negoziata, la capacità insediativa eventualmente residua è individuata in applicazione di quanto disposto al precedente articolo 10.3.

Nei casi diversi da quelli di cui al comma precedente, l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- | | |
|--|---|
| • IF - Indice di edificabilità fondiaria | 0,60 mq/mq, fermo restando il limite di insediamento nella forma di MSV, salvo laddove siano già insediate GSV; |
| • H - Altezza massima degli edifici - H | 10,00 m o esistente +10% se superiore |
| • IC – Indice di copertura | 40%; |
| • Ve.min | 40% |

In ogni caso:

- gli ampliamenti delle Superfici di Vendita in MSV esistenti, ammessi in virtù degli indici di cui al presente articolo, debbono assolvere al reperimento della dotazione di parcheggi previsti dal Piano dei servizi;
- gli ampliamenti delle superfici di servizio non costituenti superfici di vendita non debbono comunque determinare una diminuzione della dotazione di posti auto, pubblici o privati, esistenti.

Nelle porzioni di aree permeabili, deve essere garantita un'adeguata dotazione d'essenze d'alto fusto di natura autoctona per una migliore qualità paesaggistica del compendio commerciale;

Negli ambiti di cui al presente articolo, in applicazione al comma 1-quater art. 65 l.r. 12/2005 s.m.i. non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi

SEZIONE II - NORME PER PARTICOLARI AREE ED ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI

ART. 38 STAZIONI DI RIFORNIMENTO DI CARBURANTE – DC - E ATTIVITÀ COMPLEMENTARI

La tavola PR02 del Piano delle regole individua le stazioni di rifornimento carburanti presenti sul territorio comunale e per le quali si riconferma la presenza.

L'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti è vietata all'interno del Tessuto urbano Consolidato.

I nuovi distributori di carburanti sono insediabili unicamente:

- lungo la viabilità principale e se posti al di fuori del Tessuto urbano Consolidato, ad eccezione delle porzioni di territorio eventualmente vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e delle porzioni ricomprese nella Rete Ecologica individuata dalle tavole grafiche del PGT;
- all'interno dei Tessuti commerciali individuati dalla tavola PR02.

Per gli impianti, nuovi od esistenti, di distribuzione dei carburanti per autoveicoli è ammessa la realizzazione di una SL o SCOP complessiva non superiore a mq. 150, al fine di realizzare i locali o le strutture accessorie (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli, la vendita di accessori specifici, la somministrazione di alimenti e bevande) necessarie allo svolgimento dell'attività. In ogni caso, almeno il 15% dell'area di pertinenza del distributore di carburanti deve essere destinata a verde.

In applicazione dell'art. 8.4 dell'Allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017, sono esclusi dal computo della SL e della SCOP insediabili le SL destinate al ricovero del gestore, comprendenti locali spogliatoio e servizio igienico ad uso esclusivo, nella misura massima di 15mq. di SL.

In applicazione dell'art. 8.3 dell'Allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017, la SL e la SCOP di cui al precedente comma 3 sono incrementabili, in ragione delle seguenti fattispecie fra loro cumulabili fino al limite massimo del 50%:

- a) installazione di distributori di gas metano per autotrazione (+50%);
- b) installazione di distributori di GPL per autotrazione (+30%);
- c) realizzazione di parcheggi ad uso pubblico nel centro abitato, fino al raggiungimento dello standard richiesto per gli impianti di uguali dimensioni e caratteristiche secondo l'attuale normativa (+10%) ;
- d) adozione di misure ed impianti di risparmio energetico (+10% qualora si assicuri almeno il 50% del fabbisogno energetico attraverso fonti di energia rinnovabile; +20% qualora si assicuri almeno l'80% del fabbisogno); nel computo del fabbisogno energetico non dev'essere calcolato l'apporto energetico richiesto dai sistemi di pompaggio o compressione dei carburanti;
- e) installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici in comuni con almeno 10.000 abitanti (+15% per ogni colonnina a doppia erogazione), sempre che l'installazione di colonnine elettriche non sia obbligatoria ai sensi delle normative vigenti;
- f) realizzazione di attività di somministrazione di alimenti e bevande (+15%);
- g) realizzazione di officina per le auto e i moto-veicoli (+15% se priva di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL; +30% se dotata di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL);
- h) realizzazione di almeno 2 piazzole attrezzate, collegate alle reti idriche, elettriche e fognarie, per lo stazionamento temporaneo di camper e roulotte (+30%).

Gli impianti per la distribuzione di carburanti sono sempre insediabili in tutti gli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi.

Nelle aree di pertinenza dei distributori di carburanti ad uso pubblico sono insediabili tutte le attività compatibili o di servizio espressamente ammesse dalla legge o dalle norme regionali di settore (esercizi di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive e nelle fasce di rispetto della viabilità, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017.

Per le aree ricomprese nel territorio del Parco Regionale delle Groane, la fattibilità degli interventi ammessi dal PGT è subordinata alla verifica di compatibilità con le norme del PTC del Parco.

ART. 39 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI O PARACOMMERCIALI

39.1 INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI - GENERALITÀ

Il Piano delle Regole e il Documento di Piano non ammettono l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita; per quelle esistenti si applicano i parametri autorizzativi disciplinati dalle autorizzazioni commerciali in corso e dei titoli originari che ne hanno determinato l'insediamento, in linea con quanto indicato al precedente articolo 10.

All'interno degli ambiti del Tessuto urbano Consolidato, è di norma ammesso l'insediamento di Esercizi commerciali di vicinato, come definiti del D.Lgs. 114/98, per il commercio al dettaglio, per i quali si applicano comunque le specifiche norme eventualmente dettate per i singoli ambiti del territorio comunale; le attività da insediare nei NAF sono comunque normate dalla specifica normativa dettata dalle Norme di Attuazione dei Nuclei di Antica Formazione.

Salve indicazioni più restrittive previste da regolamentazioni comunali di settore eventualmente approvate ai sensi del comma 3 art. 8 del D.Lgs.114/98 o delle disposizioni regionali in materia, l'insediamento o l'ampliamento di Medie Superfici di Vendita commerciali (MSV), laddove ammesso in base alla disciplina degli specifici ambiti normati dal Piano delle Regole o in eventuali Ambiti di Trasformazione, deve soddisfare di norma le seguenti indicazioni.

Nello specifico l'insediamento di una nuova MSV o l'ampliamento delle Superfici di Vendita esistenti deve comunque soddisfare i seguenti criteri di:

- compatibilità viabilistica, con verifica dell'accessibilità e dell'impatto viario indotto;
- compatibilità tra domanda e offerta di sosta degli autoveicoli;
- corretto inserimento della struttura commerciale nel tessuto urbano.

Per le attività paracommerciali si procede, di norma, per assimilazione (in termini di SL) alle attività commerciali di cui sopra.

39.2 DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI IN MSV E DELLE ATTIVITÀ PARACOMMERCIALI ASSIMILABILI

39.2.1 Compatibilità viabilistica

In caso di insediamento di MSV con superficie di vendita (SV) superiore a mq 800, o di ampliamento di una MSV esistente che conduca a tali nuove superfici di vendita, deve essere predisposto uno studio di impatto viabilistico che dimostri la sostenibilità dell'efficienza viaria della rete di prossimità, individuando il bacino di gravitazione sulla base dei criteri indicati dalla Tabella 1 dell'Allegato A alla D.g.r. XII/2828 del 22/07/2024.

La generazione di traffico indotta deve essere stimata sulla base di quanto indicato dal paragrafo 5.5. dell'Allegato A1 alla D.g.r. XII/1250 del 30/10/2023 (o da successivi aggiornamenti regionali vigenti all'atto della domanda di insediamento) adattando opportunamente i parametri di generazione allo specifico caso e individuando le diverse componenti del traffico attratto (flussi aggiuntivi e flussi già circolanti sulla rete viaria) sulla base di studi o manualistica di settore.

L'assegnazione alla rete viaria, esistente o di progetto, deve avvenire per un congruo intorno, intendendosi per tale l'intorno territoriale ove siano percepibili e significativi, dal punto di vista trasportistico, gli effetti indotti sulla rete viaria.

La verifica della capacità della rete e delle prestazioni dei nodi deve essere effettuata con l'ausilio di metodi assunti dalla normativa di riferimento o dalla bibliografia di settore

Sulla base delle risultanze di tale studio di impatto viabilistico, il progetto di insediamento delle nuove strutture commerciali dovrà garantire sufficienti gradi di efficienza della rete viaria di prossimità nonché l'efficienza del sistema di accesso e uscita dall'area commerciale, evitando la presenza di accumuli di traffico sulla viabilità comunale; laddove necessario, nel progetto di insediamento della struttura commerciale dovranno essere previste le nuove opere viabilistiche utili a garantire quanto sopra procedendo, se del caso, al necessario convenzionamento con il Comune.

39.2.2 Domanda di sosta e parcheggi necessari

Lo studio di impatto viabilistico di cui al precedente articolo 39.2.1 deve consentire di stimare analiticamente la domanda effettiva di sosta generata nell'ora di punta settimanale dell'esercizio commerciale.

La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati da reperire nell'intervento commerciale sarà quella necessaria a rispondere alla domanda di sosta di cui al comma precedente, anche se maggiore di quella prevista dalla normativa del Piano dei Servizi.

La normativa del Piano dei Servizi regola gli eventuali casi in cui sia possibile procedere alla monetizzazione dei parcheggi pubblici.

Con le stesse modalità di cui ai precedenti commi si procederà nel caso di attività paracommerciali, di somministrazione alimenti e bevande e di ristorazione, assimilando alla superficie di vendita quella in cui ha libero accesso l'utenza.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico da reperire devono comunque essere reperiti in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

39.2.4 Elementi generali di corretto inserimento ambientale

Fatti salvi gli elementi di inserimento paesistico-ambientale che dovessero risultare necessari sulla base della valutazione di impatto paesistico previsto dalla normativa vigente, i nuovi insediamenti commerciali in MSV dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di procedura abilitativa (Permesso di Costruire, convenzionato o non, Piano attuativo, Autorizzazione commerciale).

Le aree esterne dovranno essere opportunamente sistemate a verde e i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni sei posti auto, preferibilmente distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio al fine di contenere l'effetto "isola di calore".

39.3 MERCI INGOMBRANTI, NON FACILMENTE AMOVIBILI ED A CONSEGNA DIFFERITA

Con richiamo a quanto indicato dalla D.g.r. XII/1250 del 30/10/2023, la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (quali ad esempio mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della Superficie Lorda (SL) complessiva.

Per tali specifiche attività, la superficie di parcheggi pubblici è calcolata con riferimento al SL complessiva ed è ridotta della metà rispetto a quanto indicato, per le MSV, dal Piano dei Servizi.

39.4 ESERCIZIO CONGIUNTO DI ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO E DI VENDITA ALL'INGROSSO

La D.g.r. XII/1250 del 30/10/2023 precisa le modalità di esercizio promiscuo, nello stesso locale, dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, anche in applicazione alla normativa speciale di settore.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti, è calcolata in via parametrica nella misura di 1/2 della superficie complessivamente utilizzata per la vendita.

Per tali specifiche attività, la superficie di parcheggi pubblici è calcolata con riferimento al SL complessivamente utilizzata per la vendita ed è ridotta della metà rispetto a quanto indicato, per le MSV, dal Piano dei Servizi.

39.5 COMMERCIO ELETTRONICO

Le attività commerciali, di vendita al dettaglio o all'ingrosso, possono assumere anche la forma del commercio elettronico, inteso quale attività commerciale e di transazione per via elettronica e comprende attività diverse quali:

- la commercializzazione di beni per via elettronica;
- la distribuzione on-line di contenuti digitali.

Ai fini delle presenti norme l'attività di commercio elettronico è assimilata:

1. alle attività commerciali di cui al precedente articolo 8 lett. c), se tale attività è svolta ad integrazione delle attività commerciali con vendita sul posto, al dettaglio o all'ingrosso e con accesso diretto dell'utente alle superficie di vendita;
2. alle attività terziarie di cui al precedente articolo 8 lett. g), se l'attività di commercio elettronico è l'attività di vendita prevalente e l'organizzazione degli edifici e delle aree è prevalentemente destinata agli uffici in cui si svolge l'attività di vendita in remoto e di transazione, senza accesso diretto dell'utenza per l'acquisto, e in cui gli spazi di magazzino e deposito dei prodotti oggetto di commercio non superino i 2.500 mq di SL;
3. alle attività di produttive manifatturiere di cui al precedente articolo 8 lett. b), laddove le attività di cui al precedente punto 2 presuppongono spazi di magazzino e deposito dei prodotti posti in vendita superiori a 2.500 mq e non oltre 5.000 mq di SL.
4. alle attività di Logistica di cui al precedente articolo 8 lett. h), laddove le attività di cui al precedente punto 2 presuppongono spazi di magazzino e deposito dei prodotti posti in vendita superiori a 5.000

mq di SL. In tal caso l'insediamento è ammissibile solo negli ambiti appositamente individuati dal DdP ai sensi della lett. e sexies) comma 2 art. 8 l.r. 12/05

ART. 40 AREE PER ATTIVITÀ TEMPORANEE - SPETTACOLI VIAGGIANTI - MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI

Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili) sono individuate da apposita deliberazione di Giunta Comunale.

La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche è ammissibile, ai sensi della L.R. 15/2000, anche nelle aree del territorio comunale classificate come rete viaria (a condizione che venga emanata apposita ordinanza per la limitazione del traffico durante il periodo di svolgimento delle attività) o ciclopedonale, nonché sulle aree destinate a qualunque titolo ad attività ed attrezzature pubbliche e collettive.

Identicamente è possibile svolgere nelle stesse aree le attività espositive temporanee su suolo pubblico di cui all'art.12 del R.R. 5/03 sulle fiere.

Le indicazioni sopra riportate presuppongono comunque, per la loro attuazione, l'emanazione di appositi atti di autorizzazione temporanea da parte della competente autorità comunale.

CAPO IV – AREE URBANE O PERIURBANE DI VALENZA AMBIENTALE O PAESAGGISTICA

ART. 41 AREE URBANE O PERIURBANE DI VALENZA AMBIENTALE ED ECOLOGICA

Le tavole PR02 e PR04.n del Piano delle regole individuano particolari aree urbane o periurbane, poste all'interno del Tessuto Urbano Consolidato o nelle sue aree di frangia, che per la loro conformazione, collocazione e caratteristiche o per il ruolo (anche solo potenziale) che svolgono o possono svolgere per una migliore strutturazione ambientale del sistema urbano, ivi compreso il ruolo di connessione e mitigazione ambientale lungo direttrici infrastrutturali oppure, ancora, come aree "tampone" di transizione tra sistema edificato e spazi aperti del territoriale del comune, sono riconosciute come elementi che strutturano la rete ecologica in ambito urbano.

In tali aree è quindi preclusa ogni possibilità di trasformazione per funzioni urbane di cui al precedente articolo 8, restando ammissibile solo la conduzione agricola di cui al precedente articolo 8 lett. n); tali aree pertanto devono essere mantenute in uno stato di naturalità, anche in linea con quanto già previsto dalla pianificazione urbanistica comunale pregressa.

Per esse è pertanto:

- vietata l'edificazione, anche ad uso agricolo, pur partecipando alla capacità edificatoria delle aziende agricole eventualmente proprietarie;
- è vietata la realizzazione di recinzioni;
- è ammessa la sistemazione a verde, anche con interventi di rinaturalizzazione o forestazione urbana, con caratteristiche compatibili con il contesto in cui sono collocate.

TITOLO VI SISTEMA RURALE

CAPO I – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART. 42 AREE AGRICOLE – CLASSIFICAZIONE, RUOLO E FINALITA'

Sono classificate come aree destinate all'agricoltura le aree appartenenti al Sistema Rurale destinate allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, intese quali attività economiche fondamentali dello sviluppo sostenibile del territorio, costituendo al contempo elementi di presidio e difesa delle componenti naturali locali, nonché elemento economico di sostegno alla produzione di forme di reddito coerenti con i caratteri ambientali, storici e culturali del territorio.

Esse ricomprendono al loro interno le aree volte alla conduzione agricola, ivi compresi gli ambiti ove sono insediate le infrastrutture e le attrezzature delle aziende agrarie, nonché le aree incolte, naturali, i boschi, le aree ad uso civico e ogni altra area classificata come appartenente al Sistema Rurale dal presente PGT.

Le tavole *PR02* e *PR04.n* del PdR individuano a tal fine:

- gli **Ambiti rurali esterni al Parco Regionale delle Groane**, vocati alla produzione rurale, intesa anche quale attività di presidio del sistema ambientale esterno, articolati in:
 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 6 NTA del PTCP) - AS;
 - Aree agricole di interesse comunale - AC
- gli **Ambiti rurali interni al Parco Regionale delle Groane**, articolati in:
 - Zone di riserva naturale orientata (art. 28 delle NTA del PTC del Parco Regionale)
 - Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 29 delle NTA del PTC del Parco Regionale)

- Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo (art. 30 delle NTA del PTC del Parco Regionale)
- Zone agricole per servizi all'agricoltura (art. 35 delle NTA del PTC del Parco Regionale)

Per gli Ambiti rurali interni al Parco Regionale delle Groane si applica quanto disposto dalla normativa del PTC del Parco Regionale.

In via generale il PGT tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica e perseguendo i seguenti obiettivi:

- salvaguardia degli elementi di naturalità e delle componenti ambientali del sistema rurale che strutturano la Rete Ecologica Comunale, quali aree agricole degli spazi aperti, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...
- salvaguardia della continuità e dell'integrità degli spazi aperti del sistema rurale, con la limitazione dell'edificazione per fini antropici e la regolazione dell'edificazione rurale, volta al riuso e al recupero del patrimonio edilizio esistente o, laddove ciò non sia possibile per esigenze della produzione rurale, perseguendo la localizzazione delle nuove strutture agrarie in prossimità di quelle esistenti;
- salvaguardia degli elementi morfologici del paesaggio agrario (siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione, zone umide, colture identitarie e ad alto capitale sociale, ecc...), compresa la conservazione e la qualificazione paesaggistica delle strade interpoderali, anche attraverso il loro utilizzo ciclopeditone per la fruizione del sistema ambientale;
- inserimento paesistico delle strutture agrarie (nuove o esistenti), favorendone l'integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio e del sistema ambientale;

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per i singoli ambiti agricoli:

- obbligo di salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, sorgenti, boschi, siepi e vegetazione spontanea, zone umide, ecc...
- divieto di utilizzo di criteri colturali che determinino alterazioni del reticolo idrografico superficiale o che compromettano la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, rive e macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- obbligo di conservare le strade interpoderali e la viabilità agrosilvopastorale esistenti;

- obbligo di conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, con ammissibilità di limitate variazioni della condizione preesistente solo per specifiche esigenze colturali o che si rendano indispensabili per il mantenimento o il miglioramento dell'equilibrio idrogeologico, nonchè per salvaguardare percorrenze interpoderali, per ricostituire la continuità o per garantire l'accesso alle proprietà. In tutti i casi di eventuale modifica della conformazione geomorfologica si dovrà operare, previa presentazione di apposito progetto di trasformazione presso gli uffici comunali; tale progetto dovrà privilegiare il ricorso alle tecniche tradizionali o della bioingegneria, con riferimento agli interventi ammessi dalla DGR 6/48748 del 29/02/2000 *"Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"*.

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali strade interpoderali, fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione, zone umide, balze. La modifica di tali elementi è ammessa esclusivamente ai fini colturali purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

In particolare, nelle aree del sistema rurale sono vietati:

- insediamento di allevamenti di suini.
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di argilla, massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia sub-acquee.
- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei alla attività agricola.
- la trasformazione dei boschi o tagli non autorizzati dagli organi competenti sulla base dei Piani di Indirizzo Forestale;
- interventi modificativi del regime delle acque, a eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo.

La realizzazione di nuove stalle o recinti per animali destinati all'allevamento di animali deve rispettare quanto indicato, in tema di distanze dagli ambiti a destinazione extragricola, dal successivo articolo 43.2. Allo stesso modo, nel rispetto del **principio di reciprocità**, necessario alla salvaguardia della produttività del sistema rurale, le stesse distanze devono essere rispettate, nei confronti delle stalle esistenti, negli interventi di nuova edificazione in ambiti a destinazione extragricola.

ART. 43 VALENZA PAESISTICA E AMBIENTALE DELLE AREE AGRICOLE.

43.1 GENERALITÀ

Le aree agricole del territorio comunale rivestono molteplici ruoli di carattere paesaggistico e ambientale.

La tutela del paesaggio agrario è perseguita e ottenuta oltre che dalle presenti norme anche per il tramite di specifiche normative, quali ad esempio la tutela dei boschi e dai vincoli di tutela del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004, nonché dai vincoli di difesa del suolo (reticolo idrografico e componente geologica del piano).

La tutela dei caratteri paesistici e ambientali è perseguita, oltre che dalle presenti norme:

- dalle norme di pianificazione e gestione del Parco Regionale delle Groane;
- dal progetto di Rete Ecologica Comunale del PGT, che declina alla scala comunale anche gli obiettivi e i contenuti dei progetti di Rete Ecologica Provinciale (REP) e di Rete Ecologica regionale (RER);
- dalle normative di settore afferenti le attività agricole e la tutela ambientale in genere.

43.2 ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E DI AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE

Al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità e salvaguardia del sistema rurale e ambientale, il PGT ne tutela l'integrità e la continuità, salvaguardando, altresì, gli elementi di connessione ambientale esistenti e di quelli individuati dal progetto di Rete Ecologica Comunale.

In linea generale, pertanto, gli interventi di nuova edificazione e/o infrastrutturazione del sistema rurale e ambientale non devono indurre nuovi e maggiori gradi di frammentazione degli spazi aperti e non edificati del sistema rurale e ambientale.

A tal fine e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni dettate dalle presenti norme per gli specifici ambiti del sistema rurale individuati dal PGT, ivi comprese quelle dettate dal ***PTC del Parco regionale delle Groane***, l'edificazione per le attività agricole dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) i nuovi edifici rurali o gli ampliamenti di edifici di aziende rurali che risultino già insediate (con edifici e infrastrutture) alla data di adozione del PGT, dovranno essere realizzati in contiguità con le strutture agrarie esistenti. L'edificazione in zone non contigue alle strutture agrarie esistenti è ammessa solo:
 - 1. nel caso in cui sia insufficiente l'estensione delle aree disponibili in contiguità con gli insediamenti rurali esistenti;

2. nel caso in cui sia inderogabile la necessità, per esigenze produttive dell'azienda agraria, di realizzare strutture produttive delocalizzate rispetto alle strutture rurali esistenti.

In entrambi i casi di cui ai punti precedenti, la necessità di realizzare i nuovi edifici (escluso gli ampliamenti) dovrà essere dimostrata da una relazione agronomica asseverata che argomenti circa l'inderogabilità delle soluzioni proposte in termini di localizzazione, comprensiva della valutazione delle eventuali alternative di localizzazione disponibili per l'azienda agraria.

- b) i nuovi edifici di aziende agrarie che non siano già insediate, con proprie strutture, alla data di adozione del PGT, dovranno essere realizzati per nuclei addensati e non sparsi, nel rispetto dei limiti indicati dalle presenti norme. In questo caso la realizzazione della residenza per l'imprenditore agricolo (fatte salve le residenze per i dipendenti) non è ammessa per i primi tre anni di esercizio del nuovo nucleo rurale.

Ai fini della tutela e della valorizzazione paesistica del sistema rurale e ambientale, le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) l'altezza massima degli edifici è fissata in 7,5 ml per le residenze agricole e in 8,5 ml per gli edifici produttivi, con esclusione degli impianti tecnologici (silos e altri impianti tecnologici);
- b) la tipologia e l'aspetto architettonico (anche rispetto ai materiali utilizzati e alla partitura delle aperture) dovranno riferirsi agli elementi della tradizione architettonica rurale locale (in coerenza con il Repertorio per gli interventi nel Nucleo di antica formazione), per quanto possibile e in relazione alle esigenze delle moderne metodologie di conduzione agraria. Per i comparti in cui insistano strutture agrarie di valenza storica, ogni intervento dovrà riferirsi in modo coerente con i caratteri degli edifici esistenti e l'obiettivo di non deprimerne gli elementi identitari connessi ai linguaggi della tradizione e agli scenari visuali di relazione che le caratterizzano;
- c) gli edifici rurali produttivi (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) potranno essere realizzati con sistemi prefabbricati, a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- d) i progetti per la realizzazione di nuovi edifici dovranno comprendere la descrizione del verde circostante esistente e, se del caso, la progettazione delle nuove sistemazioni a verde (di mitigazione del bordo e/o di compensazione del verde preesistente);
- e) in ogni caso:

- i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici dovranno uniformarsi a quelli tipici dell'architettura rurale locale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali o a quelli definiti dal Repertorio degli interventi ammessi nel Nucleo di antica formazione o, qualora approvato, del Piano del Colore;
- le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria. Per gli edifici produttivi che utilizzino strutture prefabbricate, sono ammessi sporti di gronda fino a 2,00 m e falde con pendenze non inferiori al 30%;
- i manti di copertura degli edifici residenziali o di quelli di piccole dimensioni devono essere realizzati in cotto in tinta naturale, con tegole a canale (coppi, portoghesi, ecc...) o marsigliesi;
- i manti di copertura degli edifici produttivi o comunque di grandi dimensioni potranno essere realizzati in lastre metalliche o cementizie o con altro materiale a tessitura semplice che persegua la mimesi delle coperture tradizionali, colorate nelle tinte del cotto o del verderame;
- la realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici deve prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

Le disposizioni di cui al precedente comma devono essere rispettate, per quanto possibile, anche per gli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.

Per gli interventi da realizzarsi all'interno del Parco Regionale delle Groane, ai sensi di quanto indicato al successivo articolo 61, valgono le eventuali prescrizioni più restrittive previste dal PTC o dai suoi regolamenti di attuazione, nonché dai piani di settore od ogni altro atto regolamentare approvato dall'Ente gestore.

Le stalle e altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1a classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

Per le attività esistenti, unicamente a fronte di interventi volti alla riduzione delle emissioni, concordati con ATS e ARPA, tale distanza può essere ridotta a 50 metri.

I recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.) almeno m. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

Nel rispetto del **principio di reciprocità** e ai fini della salvaguardia del sistema produttivo rurale, le distanze sopra indicate devono essere rispettate, nei confronti delle stalle e altri ricoveri per animali esistenti utilizzati

per l'allevamento, anche dalle nuove edificazioni eventualmente ammesse nelle zone urbanistiche diverse da quella a destinazione agricola.

Ai fini della tutela dei caratteri di continuità e integrità del sistema rurale e ambientale, nonché dei suoi caratteri paesistici, la recinzione delle aree resta di norma vietata, salve eventuali specificazioni dettate dalle presenti norme per i singoli ambiti del sistema rurale individuati dal PGT. Essa è ammessa solo lungo il perimetro dei comparti in cui siano già insediate le strutture agrarie.

In questi casi le recinzioni dovranno essere realizzate senza parti in muratura emergenti oltre la quota naturale del terreno e con rete metallica o con altri elementi trasparenti sovrastanti, che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio. Esse dovranno essere mascherate, verso il lato esterno, da siepi vegetali di specie autoctone congruenti con l'orizzonte fitoclimatico locale. Anche ai fini della salvaguardia degli elementi di connessione ecologica nonché di corretto inserimento paesistico, le recinzioni dovranno comunque essere realizzate con un franco libero dal terreno di almeno 30 cm e la distanza dal confine delle strade o dal ciglio delle strade interpoderali deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal confine stradale o dal ciglio della strada interpoderales, derogabili solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di arretramento rispetto alla conformazione e all'estensione dell'area oggetto di recinzione.

Il divieto di recinzione, all'interno del sistema rurale e ambientale, vige con le seguenti eccezioni:

- recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni o di colture pregiate di particolare valore economico, da dimostrarsi tramite perizia agronomica asseverata. In questi casi le recinzioni temporanee (rete plastificata di colore verde con paletti metallici dello stesso colore infissi nel terreno, con altezza massima di 2,00 m) non potranno avere carattere esteso e continuo, dovranno sempre garantire opportuni gradi di permeabilità e di connessione ecologica con gli ambiti naturali o le altre aree libere circostanti. Anche in questi casi è prescritto un franco libero dal terreno di almeno 30 cm, salvo che la perizia agronomica asseverata di cui sopra dimostri il rischio di danni alle piantagioni o alle colture da parte della fauna;
- recinzioni per animali, realizzabili unicamente con staccionate in legno formate da pali e traversi, a luce libera senza ausilio di reti o teli e con divieto di realizzazione di zoccolature di base, oppure con pali e fili, anche elettrificati per animali;
- delimitazioni per allevamenti di elicotura o simili, realizzabili unicamente con elementi asportabili infissi nel terreno e di altezza massima di 60 cm

Sono fatte salve le recinzioni esistenti e regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

Per le recinzioni da realizzarsi all'interno delle zone agricole del Parco Regionale delle Groane dovranno essere rispettate eventuali altre norme più restrittive dettate dal PTC del Parco o dai suoi regolamenti attuativi.

Sempre ai fini dell'integrità paesistico ambientale del sistema rurale e ambientale, nonché dei suoi gradi di permeabilità fruitiva e di utilizzazione:

- sono vietati tutti gli interventi che riducano la percorribilità delle strade interpoderali, dei sentieri e dei percorsi (anche ciclopoderali) esistenti e di progetto, anche attraverso la formazione di barriere, cancelli e ostacoli in generale;
- le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Resta comunque obbligatorio il mantenimento e il recupero dei muri o delle recinzioni poste a contenimento del terreno ed esistenti alla data di adozione del PGT.

ART. 44 NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE IN AREE AGRICOLE

Gli interventi edilizi ammessi all'interno del sistema rurale e ambientale sono quelli indicati dal Titolo III della L.R. 12/2005, funzionali allo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile.

Le nuove residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola sono ammesse qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente e se effettivamente connesse alla presenza di strutture produttive (quali, ad esempio, stalle, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc.) per lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola.

I limiti di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo o per la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive sono quelli disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della disciplina urbanistica (comma 6 art. 59 LR 12/05) nel caso in cui essa preveda il cambio di destinazione d'uso verso una funzione non agricola.

Oltre alle attività strettamente connesse alla produzione agricola sono ammesse, anche, le attività utili a sostenerne il reddito dell'imprenditore agricolo e a valorizzare la fruizione del sistema rurale, quali:

- le attività agrituristiche di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni;
- i parcheggi pertinenziali all'attività agricola o alla fruizione delle strutture agrituristiche di cui sopra;
- i parcheggi pubblici eventualmente individuati dal Piano dei Servizi;

- le attrezzature leggere per la fruizione del sistema rurale e ambientale (piazzole di sosta, punti di ristoro), collocate negli insediamenti rurali esistenti o lungo la rete di fruizione del sistema rurale e ambientale, costituita dalla viabilità interpodereale, dalla ciclopeditonalità o dalla sentieristica. A tal fine i percorsi di fruizione individuati dal PGT possono sempre essere dotati di fasce di verde di mitigazione o di attrezzature leggere per la fruizione.

Le attività di vendita dei prodotti agricoli sono ammesse:

- se strettamente connesse con l'unità agricola locale che li produce direttamente in loco;
- se lo spazio adibito alla vendita è inferiore a 150 mq.

Per le attività di vendita di prodotti orto-frutticoli o florovivaistici valgono le seguenti disposizioni:

- la Superficie di Vendita deve essere inferiore a 150 mq se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di coltivazione/produzione dei prodotti orto-frutticoli o florovivaistici;
- lo spazio di vendita deve avere una Superficie di Vendita inferiore a 250 mq qualora la vendita sia effettuata direttamente all'interno delle serre;

Ad eccezione degli spazi di vendita interni alle serre, le quantità di cui ai due commi precedenti non sono cumulabili.

Per le attività di vendita di cui sopra è richiesto il reperimento di parcheggi privati nella misura del 100% della superficie di vendita. Nel caso di spazi di vendita all'interno di serre, il reperimento dei parcheggi privati è ridotto al 50%.

Nel caso di serre fisse, dotate di fondazioni o altre parti in muratura, la costruzione è considerata come infrastruttura produttiva agricola con conseguente applicazione del limite di copertura prescritto dal comma 4 art. 59 LR 12/05.

Ai sensi dell'art. 62, comma 1ter LR 12/05, le serre mobili, come definite dalla DGR 25 settembre 2017 - n. X/7117, non sono dettati specifici limiti edificatori o di superficie coperta, fatto salvo il rispetto di quanto indicato dalla stessa DGR n. X/7117 del 2017 o eventuali e ulteriori specifici limiti dettati dalle presenti norme per esigenze di salvaguardia della connessione ambientale.

Tutti i boschi, anche se non individuate dalla cartografia del PGT, sono sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla lettera g) comma 1 art. 142 D.lgs. 42/2004 oltre che alle disposizioni delle altre normative del settore forestale (D.lgs. 34/2018, l.r. 31/2008, r.r 5/2007).

Gli interventi di trasformazione del bosco, nello stato di fatto oltre che quello individuato dalle tavole del PGT, sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti.

ART. 46 TRASFORMAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI DALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Per gli edifici che saranno dismessi dall'uso agricolo durante il periodo di vigenza del presente PGT si dettano, ai sensi del comma 4 punto3) art.10 della LR 12/05, le seguenti norme d'uso.

Per procedere al cambio d'uso di edifici agricoli dismessi devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- dismissione o ritiro dall'attività agricola, che deve risalire ad almeno un triennio antecedente la data di richiesta del cambio di destinazione d'uso e deve essere attestata dalla Provincia;
- conformazione a struttura muraria chiusa almeno su tre lati;
- iscrizione degli immobili al catasto urbano;
- la presenza delle opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla loro realizzazione, da parte del proprietario, contestualmente al cambio d'uso, secondo le modalità fissate dal permesso di Costruire o dal titolo equipollente ad esso connesso.

Le destinazioni ammesse in caso di cambio d'uso sono:

- residenziale, nei limiti fissati dalle presenti norme;
- residenziale finalizzata all'insediamento esclusivo di attività ricettive non alberghiere di cui all'art.18 e al Capo III della LR 27/2015, con esclusione delle aziende e attività ricettive all'aria aperta e nei limiti fissati dalle presenti norme;
- servizi privati connessi alla fruizione del sistema ambientale, comprese attività di ristorazione e di somministrazione alimenti e bevande;
- servizi pubblici.

Il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale non potrà dar luogo a un numero di unità abitative residenziali maggiore di quelle originariamente connesse all'attività agricola.

Qualora il cambio di destinazione d'uso riguardi unità immobiliari originariamente non destinate a residenza agricola, sarà ammesso, unicamente, l'insediamento delle altre destinazioni d'uso ammesse.

Nei casi indicati dalla LR 27/2015, l'insediamento di attività ricettive non alberghiere può essere effettuato anche senza cambio d'uso dell'edificio.

L'insediamento delle nuove funzioni di cui al comma 3 è ammesso, per singoli edifici, con il recupero e l'utilizzo del volume geometrico esistente, se regolarmente assentito, attraverso interventi di:

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;

Se il cambio d'uso riguarda l'insediamento di residenze unifamiliari è consentito, inoltre, un incremento "una tantum", pari al 20% della SL esistente, con un limite di 40 mq di SL massima realizzabile.

Nel caso di cambio d'uso di edifici o di gruppi di edifici che eccedano, complessivamente, i 300 mq di SL, il cambio d'uso è soggetto al rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato che stabilisca, sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, le aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare e le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi.

Il cambio d'uso per attività ricettive non alberghiere, in ogni caso, non determina l'insorgenza di fabbisogno di aree per servizi pubblici, fatta salvo il reperimento dei posti auto provati sufficienti a soddisfare la domanda di sosta attesa.

L'area pertinenziale recintabile, se non già individuata su base documentale o non già recintata con recinzione regolarmente assentita alla data di adozione del PGT, deve essere individuata, nella pratica edilizia per la richiesta del cambio d'uso. In tal caso essa non potrà eccedere di 5 volte la superficie coperta dell'edificio principale oggetto di cambio di destinazione d'uso (accessori esclusi).

Resta salva ogni norma di prevalenza dettata dal PTC del Parco Regionale delle Groane.

TITOLO VII SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

CAPO I – BENI CULTURALI

ART. 47 TUTELA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DI CUI AL D.LGS 42/2004

I beni storici e culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 sono individuati dalla tavola DP04 del DdP e, con specifico riferimento ai Nuclei di Antica Formazione, dalla tavola PR05.n del PdR.

Sono inoltre assoggettate a vincolo del d.lgs. 42/2004 gli immobili appartenenti allo Stato, alla Regione o al Comune, nonché ad ogni altro istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro, se aventi più di settant'anni, fino all'avvenuta verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse culturale o paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini degli articoli 10 e 142 del D.Lgs. 42/2004, o in base alla legge, a termini degli articoli 10, 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori culturali o paesaggistici oggetto di protezione.

Gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici soggetti a tale vincolo sono quelli indicati dalla cartografia del PGT o dalle norme di attuazione, fatta salva l'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali.

In caso di intervento edilizio o di trasformazione del territorio, i proprietari hanno l'obbligo di presentare oltre alla documentazione prescritta per il rilascio del permesso di costruire (o equipollente), idonea documentazione di progetto alle amministrazioni competenti e astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione di legge.

ART. 48 SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO ED ARTISTICO DIFFUSO

Il Piano delle regole partecipa all'azione di tutela del patrimonio storico diffuso attraverso le presenti norme, la specifica regolamentazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione e sugli edifici storici della tradizione rurale.

Con particolare riferimento all'area di Villa Molinari-Rasini-Medolago e del parco storico di Villa Pusterla Arconati Crivelli, così come previsto dall'art. 16 delle norme del PTCP (Parchi e giardini storici):

- a. gli interventi di valorizzazione dei parchi e giardini storici degradati ed abbandonati devono rispettare le caratteristiche originali residue;
- b. devono essere evitati gli usi dell'area che possano alterare o danneggiare lo stato del luogo;
- c. deve essere conservato il rapporto originale tra parco o giardino storico e l'architettura di cui è pertinenza;
- d. devono essere rimossi o mitigati gli elementi di arredo e gli impianti incongruenti o limitarne l'impatto, nel caso di nuove realizzazioni, sui caratteri storici dell'architettura vegetale.

PTCP

ART. 49 TUTELA DEI BENI PAESISTICO AMBIENTALI DI CUI AL D.LGS 42/2004

I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 nel Comune di Limbiate sono:

- a) il territorio ricompreso nel Parco Regionale delle Groane, ai sensi della **lettera f, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**;
- b) i territori contermini ai laghi (il Laghettone) compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea della battigia, ai sensi della **lettera b, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**;
- c) la fascia di tutela dei fiumi e di altre porzioni del reticolo idrico principale (Torrente Pudiga o Lombr o Lombr Mussa, Torrente Cisinara, torrente Garbogera), ai sensi della **lettera c, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**, estesa al corso fluviale e alle relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le aree boscate ai sensi della **lettera g, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**, ovvero i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

Ai sensi della lettera a) comma 2 art. 142 del D.Lgs.42/2004 non sono sottoposte a vincolo paesaggistico le aree di cui sopra che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici vigenti come zone territoriali omogenee A e B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Tale esclusione non si applica alle aree ricomprese nel territorio del Parco Regionale delle Groane, ai sensi delle modifiche apportate al D.Lgs.42/2004 dal D.Lgs. 63/2008.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori culturali o paesaggistici oggetto di protezione.

In caso di intervento edilizio o di trasformazione del territorio, i proprietari hanno l'obbligo di presentare oltre alla documentazione prescritta per il rilascio del permesso di costruire (o equipollente), idonea documentazione di progetto alle amministrazioni competenti e astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione di legge.

ART. 50 AMBITI DI VALORE PAESISTICO E AMBIENTALE – PARCO REGIONALE DELLE GROANE -
RACCORDO NORMATIVO CON IL PTC DEL PARCO.

La tavola PR02 - Disciplina del Piano delle Regole – individuano, con apposito simbolo grafico, gli ambiti ricompresi nel Parco Regionale delle Groane secondo la partizione territoriale e la classificazione utilizzata dal PTC del Parco Regionale.

Per tali ambiti la disciplina urbanistica è assunta dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e dai relativi Piani di settore o regolamenti.

ART. 51 AMBITI DI VALORE PAESISTICO INDIVIDUATI DAL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE –
RELAZIONI CON IL PPR

Il complesso delle presenti norme, nonché delle indicazioni contenute nel Documento di Piano, partecipa alla definizione degli elementi di tutela della *“Fascia dell’Alta pianura, unità dei Paesaggi dei ripiani diluviali e dell’alta pianura asciutta”* individuati dal Piano Paesaggistico Regionale sul territorio Comunale.

A tal fine, e per quanto non già eventualmente indicato negli altri articoli delle presenti norme, gli interventi da realizzare sul territorio devono perseguire gli indirizzi di tutela fissati dal Volume 3 del PPR e riportati nella relazione del Documento di Piano, ed in particolare:

a) centri storici ed elementi della storia locale.

Il Piano delle regole partecipa all'azione di tutela attraverso la specifica regolamentazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione e sugli edifici storici della tradizione rurale.

Anche per il tramite del Piano Regionale del Parco delle Groane, il PdR recepisce la disciplina speciale per le zone delle Fornaci disciplinate dall'art. 33 delle NTA del PTC del Parco.

b) elementi di frangia

Alle aree di frangia e di connessione ambientale sono assegnati valori ambientali diffusi che comportano la tutela delle direttrici di connessione del verde all'interno del tessuto urbano. Queste penetrazioni possono infatti scandire, in determinate porzioni del territorio comunale, la successione tra i vuoti e i pieni dell'insediamento e partecipano a rallentarne gli episodi conurbativi.

c) elementi del verde

Il PdR individua, laddove esistenti, gli elementi assoggettati a specifico vincolo li connette al sistema della rete verde comunale attraverso specifiche previsioni di tutela. Le relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo è evidenziato dalle tavole DP07 e DP08 del DdP. Il Piano dei Servizi individua gli elementi costitutivi della rete ecologica e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della rete verde regionale.

d) presenze archeologiche

Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni fornite dal PPR individuando, su segnalazione del sistema informativo del MIC e della Soprintendenza per i Beni Archeologici, individuando gli ambiti soggetti a particolari regimi di attenzione.

La cartografia di piano individua poi gli altri edifici soggetti a tutela (principalmente quelli religiosi) per i quali sono prescritti il mantenimento e l'ammissibilità di interventi di restauro e risanamento conservativo.

In ogni caso i committenti e i progettisti degli interventi ammessi, nonché degli strumenti pianificatori, sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale e a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti e gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale.

Su tutto il territorio comunale è vietata la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati. L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri enti eventualmente competenti, regola le modalità di accesso alla viabilità agrosilvopastorale a specifiche categorie di utenti.

ART. 52 SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI DIFFUSI

Il PGT, attraverso i suoi elaborati, persegue la salvaguardia dei valori paesaggistici diffusi, cioè anche degli aspetti di rilevanza paesistica eventualmente non tutelati per legge.

Gli ambiti del sistema rurale sono riconosciuti quali ambiti di interesse paesaggistico, da tutelare e difendere con l'applicazione delle specifiche norme ivi fissate o delle altre disposizioni contenute qui o negli altri elaborati di PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

Il PGT, attraverso i suoi elaborati grafici, recepisce e specifica inoltre gli elementi della rete ecologica provinciale individuati dal PTCP vigente.

La rete ecologica comunale individuata dalle tavole di PGT, con particolare riferimento alla tavola DP07 del Documento di Piano e alla tavola PS03 del Piano dei Servizi, è elemento strutturale del sistema paesistico

comunale. Nel Piano dei servizi è indicata la normativa di tutela generale e specifica delle aree ricomprese nella rete ecologica comunale.

Il Piano dei Servizi individua inoltre le aree urbane che partecipano alla formazione del sistema verde locale, di supporto alla rete ecologica comunale pur non facendone parte. Per esse il PdS detta specifiche norme di salvaguardia e di utilizzo.

ART. 53 OBIETTIVI E INDIRIZZI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Il PGT persegue obiettivi di miglioramento della qualità paesaggistica del territorio comunale. Concorrono al raggiungimento della migliore qualità paesaggistica del territorio comunale tutti gli elaborati del PGT. Anche attraverso la pianificazione attuativa e il convenzionamento degli atti abilitativi diretti (permesso di costruire convenzionato) sono perseguiti i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

A) mitigazione visiva dei nuovi insediamenti ottenuta mediante interventi vegetazionali.

Tali interventi saranno così differenziati per funzione:

- lungo i lati ove fosse presente viabilità stradale di carattere urbano o sovralocale, oltre alla funzione di mitigazione dell'impatto visivo gli interventi di mitigazione dovranno svolgere la funzione di barriera di attenuazione acustica; ciò compatibilmente con le esigenze dell'attività da insediare;
- verso il territorio agricolo gli interventi avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo.

B) connessione fra il verde urbano e il verde agricolo di valenza paesistico ambientale.

Oltre che nelle porzioni specificamente individuate dal PGT, anche negli altri interventi di trasformazione, ove possibile, dovranno essere previste dotazioni vegetazionali (arboree o arbustive) destinate a garantire o a migliorare la connessione fra gli spazi verdi posti all'interno del territorio edificato ed il territorio agricolo posto all'esterno.

Gli interventi dovranno relazionarsi con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc.) e con questi integrarsi.

C) integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.

La qualità architettonica degli edifici da realizzare dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente costituendo cerniera fra i diversi scenari paesaggistici.

La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Gli interventi di mitigazione e connessione ambientale dovranno perseguire la più alta fruibilità ambientale: saranno pertanto previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.

Il PGT compie anche un'azione di controllo paesaggistico delle trasformazioni territoriali al fine di perseguire gli obiettivi dichiarati di qualità paesaggistica.

La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Gli interventi di mitigazione e inserimento paesistico delle trasformazioni, e gli interventi mirati alla difesa e al consolidamento del suolo, nonché alla realizzazione di infrastrutture, dovranno fare ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia.

Costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico i seguenti documenti:

- DGR 6/48748 del 29/02/2000 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"
- Allegato alla DGR 16039 del 16/01/2004, "La valorizzazione delle aree verdi",
- DGR 9/2727 del 22/12/2011 "linee guida per il governo del territorio – paesaggi periurbani"

Per gli interventi che comportino la piantumazione di specie arboree o arbustive si utilizzeranno specie autoctone, comunque integrabile con i contenuti pertinenti della citata DGR 6/48470 del 29 febbraio 2000.

I progetti edilizi dovranno ottemperare a quanto segue:

- non sono ammesse variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 1,00, aventi il fine di livellare le aree pertinenziali immediatamente attorno all'edificio,
- le modifiche altimetriche del terreno rese indispensabili per garantire l'accessibilità, dovranno essere le minime possibili; a tal fine il progetto dei percorsi e tracciati dovrà recare chiara dimostrazione della minimizzazione di scavi e riporti,

- in ogni caso è vietata la realizzazione di muri di contenimento aventi altezza maggiore di m 0,80; la sistemazione di dislivelli maggiori dovrà essere effettuata integrando (o sostituendo) i muri di contenimento con le tecniche dell'ingegneria naturalistica sopra richiamate.

ART. 54 VERDE URBANO DI VALORE PAESISTICO DEL "COMPARTO SPECIALE DEL MOMBELLO".

Le essenze vegetazionali di valore storico presenti nel Comparto speciale del Mombello individuato dalla cartografia di PGT costituiscono un elemento di pregio paesaggistico e ambientale di rilevanza sovralocale.

In tali aree le esigenze di recupero degli edifici dell'ex Ospedale devono contemperare l'esigenza di eventuale ri-funzionalizzazione, anche per la realizzazione di manufatti/edifici funzionali alle attività di servizio pubblico da insediare, con le esigenze di salvaguardia dei valori di qualità presenti.

Gli eventuali progetti funzionali alle necessità di ri-funzionalizzazione, oltre a considerare i principi generali di tutela fissati dal Capo II – Titolo V delle presenti norme dovranno essere sottoposti al parere della Commissione comunale del Paesaggio.

ART. 55 ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

Per tutti gli interventi edilizi e di trasformazione sono indicati i seguenti elementi di mitigazione e compensazione:

- nella fase di progettazione esecutiva, in ottemperanza ai disposti del D.M. LL.PP. 11/03/88 n. 127, dovranno essere determinate, sulla base di prove dirette, le caratteristiche geologico-tecniche del sito, per l'adeguata definizione del piano di posa delle fondazioni e il più corretto dimensionamento delle stesse.
- negli atti progettuali dovranno essere chiaramente indicate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e degli scarichi delle acque reflue, nonché indicato il loro recettore. La raccolta e il corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto dovranno essere effettuate nel rispetto del reticolato idrografico esistente.
- qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.

- è necessario che siano sempre garantiti gli interventi di manutenzione del reticolato idrografico minore e di quello artificiale.
- i corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno per quanto possibile subire intubamenti di sorta, restringimenti di alveo e rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia.

Dovranno inoltre essere osservate le seguenti indicazioni:

- illuminazione esterna, pubblica e privata, realizzata in conformità ai disposti della LR 27.03.2000 n.17 “misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso” ed ai criteri fissati nella DGR 20.09.2001 n.7/6162.
- requisiti di efficienza energetica stabiliti dalla DGR 22.12.2008 n.VIII/8745 “determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici”.
- criteri di sostenibilità ambientale relativi al risparmio idrico, RR 2/2006 (art.6).
- valutazioni previsionali di clima acustico ai sensi della L. 447/1995 e s.m.i., laddove richiesto da disposizioni normative;
- verifica della presenza, al momento della pianificazione attuativa, di attività classificate come “insalubri” in base al DM 05.09.1994 verificando le relative distanze di rispetto dalle previste residenze.
- in caso di trasformazioni di aree con pregresse attività produttive, possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, occorre prevedere indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT, attuando la procedura dell'art.242 – Titolo V – Parte Quarta – del DLGS 152/06 e s.m.i.
- ottemperanza alla fascia di rispetto dei pozzi idropotabili soggetti alle limitazioni imposte dalla DGR 10.04.2003 n.7/12693.

- rispetto delle indicazioni contenute nel RR 24.03.2006 n.4 “disciplina dello smaltimento delle acque di pioggia e di lavaggio delle aree esterne”, in attuazione dell’art. 52, comma 1, lettera a) della LR 12.12.2003, n.26.
- rispetto alle sorgenti di radiazioni non ionizzanti le fasce di rispetto devono essere determinate in base al DM 29.05.2008.
- per il consumo di suolo agricolo, incremento del contributo di costruzione da destinare esclusivamente ad interventi di compensazione naturalistica e/o forestale, come richiesto dall’art. 43, comma 2 bis e comma 2 sexies della l.r. 12/05.

TITOLO VIII BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO

ART. 56 DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI VINCOLATI

I beni e le aree sottoposti ad un regime di vincolo, a norma della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, sono individuati dalle tavole del PGT, con particolare riferimento alle tavole DP04 e DP05.

Per quanto eventualmente non individuato nelle tavole grafiche, valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia di beni ed aree soggette a regime di vincolo, oltre a quanto prescritto agli articoli di cui al presente Titolo.

Ai beni e alle aree interessate da un regime di vincolo sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria degli ambiti su cui ricadono. Eventuali limitazioni alla possibilità di esercitare tale diritto sono previste dalla normativa vigente e negli articoli successivi.

ART. 57 VINCOLI AMMINISTRATIVI

I vincoli amministrativi presenti o istituiti sul territorio comunale sono:

57.1 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.

E' la fascia di rispetto definita dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 e s.m.i..

Essa è indicata nelle tavole del P.d.R. per l'applicazione dei prescritti vincoli d'inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti cimiteriali, non necessitano di variante al PGT.

Ai sensi dell'art 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della SL e i cambi di destinazione d'uso (secondo quanto eventualmente ammesso dal PGT), nonchè gli interventi edilizi sino al limite massimo della ristrutturazione edilizia.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, in assenza di altre indicazioni di piano, è sempre consentita la coltivazione agricola.

57.2 FASCE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DELLE LINEE AEREE DI ELETTRODOTTI.

Nella cartografia del PGT (tavola DP05) sono indicate le linee di alta tensione presenti sul territorio comunale.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del DPCM 8 luglio 2003, approvata con D.M. 29 maggio 2008 e relativi allegati, la distanza di prima approssimazione è fornita dagli enti gestori relativamente a ciascun lato dell'asse di percorrenza dell'elettrodotto.

La DPA corrisponde ad una distanza dal centro della linea, proiettata in pianta sul livello del suolo, che garantisce che ogni punto proiettato sul suolo esternamente alla DPA si trovi anche all'esterno della fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti e internamente alla DPA, i richiedenti dovranno calcolare la specifica fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

Per fascia di rispetto di cui al precedente comma deve intendersi lo spazio circostante ad un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità ammissibile fissato dalla legge.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità (3 microtesla) definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

Nel caso in cui nelle fasce di rispetto siano localizzati spazi destinati al parcheggio o alla permanenza temporanea ed occasionale di persone dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, nelle aree ricadenti all'interno della Distanza di prima approssimazione (Dpa) si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

57.3 FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE – ATTIVITÀ AMMESSE

All'interno delle fasce di rispetto stradali individuate dalla cartografia del Piano delle regole sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti;
- parcheggi;
- opere di verde e di arredo stradale;
- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- strutture di servizi tecnologici di interesse pubblico (distribuzione e trasformazione energia elettrica, gas, infrastrutture della rete idrica, telefonica, ecc...);
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- impianti tecnologici al servizio della rete stradale
- stazioni di rifornimento carburanti e attività complementari annesse, nei limiti indicati dal precedente articolo 42 o comunque dalla legislazione di settore vigente.

La realizzazione degli interventi ammessi dal presente articolo è comunque soggetto all'ottenimento di autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada antistante.

Per le aree ricomprese nel territorio del Parco Regionale delle Groane la fattibilità degli interventi ammessi dal PGT è subordinata alla verifica di compatibilità con le norme del PTC del Parco.

57.4 AREE DI RISCHIO ARCHEOLOGICO.

Le tavole del PGT (tavola DP04) individuano le aree di rischio archeologico.

Esse sono le aree all'interno delle quali le banche dati del MIC e/o la Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia ha fornito indicazioni di avvenuto ritrovamento di reperti archeologici e per le quali il PGT definisce i perimetri delle aree da sottoporre ad un regime di attenzione.

All'interno delle aree appositamente perimetrate e dei perimetri del Nucleo di antica formazione ogni intervento che comporti scavi o movimentazione di terra deve essere comunicato, prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia affinché sia possibile valutare ogni possibile interferenza con presenza archeologiche e sia possibile eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui sarà ritenuto opportuno da parte dell'ente ministeriale.

57.5 AMBITI DI INTERESSE PROVINCIALE

All'interno degli Ambiti di Interesse Provinciale individuati dal PTCP l'individuazione di superficie urbanizzabile e delle correlate previsioni urbanistiche necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con il Comune.

In ogni caso gli interventi all'interno degli Ambiti di Interesse Provinciale individuati dal PTCP e comportanti consumo di suolo, anche ove interessanti singole proprietà, necessitano di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con i Comuni interessati e dovrà comunque prevedere i contenuti di cui alla let. c) c. 3 art. 34 del PTCP vigente.

ART. 58 VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO

I vincoli di difesa del suolo presenti nel territorio comunale sono:

58.1 ZONE DI RISPETTO POZZI E SORGENTI (D.LGS 152/2006)

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi della parte Terza del D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulla tav. DP05, sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta, è l'area immediatamente adiacente all'opera di captazione (comprende un intorno di 10 m di raggio dal pozzo o dalla sorgente) recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio. Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dall'art. 94, comma 3, del D.Lgs. 152/2006, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
2. Zona di rispetto, è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta nella quale è vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo); definita con criterio temporale (isocrona corrispondente ad un tempo $t = 60$ gg.), in base al R. R. n. 2 del 24 marzo 2006 e alla D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996 o con criterio geometrico (raggio = 200 m).

Nella Zona di Rispetto, in base all'art. 94 del D.Lgs. 152/06, è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- A. *dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;*
- B. *accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- C. *spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
- D. *dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;*
- E. *aree cimiteriali;*
- F. *apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- G. *apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali- quantitative della risorsa idrica;*
- H. *gestione di rifiuti;*
- I. *stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- J. *centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- K. *pozzi perdenti;*

- L. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

Per gli insediamenti o le attività suddette, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nella direttiva D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693 sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto delle opere di captazione esistenti; in particolare, all'interno dell'All. 1 – punto 3 della detta delibera, sono elencate le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
 - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
 - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.
- nella Zona di Rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
 - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
 - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione (punto 3.2), nelle zone di rispetto la delibera dispone:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata [...].

In tali zone, inoltre, non è consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini [...].

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda [...];
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la Zona di Rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato.

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale (punto 3.4).

Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

58.2 FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO - VINCOLO DI POLIZIA IDRAULICA, AI SENSI DEL R.D.523/1904 E R.D. 368/1904;

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale e al reticolo idrico principale e minore e dei consorzi di bonifica sono riportate nella Carta dei vincoli della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente, allegata al PGT quale parte integrante e sostanziale del PGT, riportate poi anche sulla tavola DP04 del PGT.

Nella fascia di rispetto del reticolo idrico principale sono ricompresi gli ambiti di rispetto dei corsi d'acqua principali, definiti dal provvedimento regionale emanato con D.g.r. n° 7/7868 successivamente integrata dalla D.g.r. n°7/13950, allegato A, in funzione della norma dettata con R.D. 523 del 1904.

All'interno delle pertinenze demaniali ed entro le fasce fluviali trovano applicazione, oltre al R.D. 523/1904, le Norme Tecniche di Attuazione PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) adottate con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26/04/2001 così come integrate dalla delibera del Comitato Istituzionale n. 5/2016 in data 07.12.2016.

All'interno delle s pertinenze fluviali del reticolo idrico demaniale la DGR 23/10/2015 n X/4229 e s.m.i. disciplina le modalità di rilascio delle concessioni demaniali e i relativi canoni, nonché i criteri circa l'attività di polizia idraulica.

La l.r. 4/2016 in materia di difesa del suolo indica le misure per assicurare la prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico e le misure per ripristinare condizioni di maggiore naturalità ai corsi d'acqua, per recuperare a funzioni idrauliche e ambientali le aree di pertinenza idraulica e per la riqualificazione fluviale;

La fascia di rispetto del reticolo idrico minore è determinata in applicazione dei criteri della d.g.r. n° 7/7868 successivamente integrata dalla D.g.r. n°7/13950, allegato B.

58.3 CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA AI SENSI DELLE DGR 22 DICEMBRE 2005, N. 8/1566 E DGR 28 MAGGIO 2008, N. 8/7374.

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374 e come individuate nell'Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT (Carta della Fattibilità).

All'interno delle classi di fattibilità individuate dalla Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT si applicano le norme geologiche di piano allegate alla stessa Componente geologica e costituenti parte integrante e sostanziale delle presenti norme anche se qui non letteralmente riportate.

58.4 VINCOLO IDROGEOLOGICO - ART. 1 R.D.L. DEL 30 DICEMBRE 1923, N° 3267.

La tavola DP04 individua in via ricognitiva le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. del 30 dicembre 1923, n° 3267.

In ogni caso il regime di vincolo idrogeologico deriva direttamente dall'individuazione di dettaglio operata dal decreto di apposizione del vincolo stesso, che trova, pertanto, prioritaria e prevalente applicazione rispetto alle eventuali difformi indicazioni contenute nelle tavole del PdR e del PGT in genere.

Tali aree partecipano alla dotazione edificatoria complessiva dell'azienda agraria secondo i disposti di cui all'art.59 della LR12/05.

Per i terreni vincolati la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura è subordinato non solo ai vincoli di ammissibilità individuati dal PIF vigente, ma anche alla preposta autorizzazione regionale di cui all'art. 7 del R.D.L. e alle modalità da essa prescritte.

58.5 DIFESA DEL SUOLO E RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

Ai fini della difesa del suolo, gli interventi di trasformazione del suolo sono soggetti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica e ai criteri indicati dal Regolamento Regionale n°7/2017, emanato in attuazione della LR 4/2016, ovvero delle eventuali modifiche e integrazioni che dovessero intercorrere nel periodo di vigenza del PGT.

58.6 OPERE PRIORITARIE PER LA DIFESA DEL SUOLO –OBIETTIVI INFRASTRUTTURALI PRIORITARI DI INTERESSE REGIONALE (ART. 20 COMMA 4 L.R. 12/05) - VASCHE DI LAMINAZIONE DEL SEVESO - CODICE PGRA MISURA ITN008_ITBABD_FRMP2021A_024

Nella tavola DP04 del PGT sono riportate le perimetrazioni delle aree interessate dalla realizzazione degli invasi di laminazione del torrente Garbogera e del torrente Seveso, costituenti obiettivo prioritario del PTR ai sensi del comma 4 art. 20 l.r. 12/05, come da aggiornamento del PTR approvato con D.c.r. XII/42 del 20/06/2023.

58.7 AREE PERCORSE DAL FUOCO.

Ai sensi dell'art. 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 - *Legge-quadro in materia di incendi boschivi* - nelle zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni, a prescindere dall'eventuale diversa indicazione contenuta nella cartografia del PGT. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di destinazione originario, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla Regione, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

TITOLO IX PIANO DELLE REGOLE - NORME FINALI

ART. 59 RICHIAMO E RACCORDO CON I CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Ai fini della piena comprensione delle previsioni della pianificazione comunale, la tavola PR02 - Carta del Piano delle Regole – individuano, con natura ricognitiva, le aree interessate dalle prescrizioni del Piano dei Servizi al quale comunque è demandata ai sensi di legge (art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12) la regolamentazione e la pianificazione delle aree per servizi pubblici o di interesse generale.

Il Piano dei Servizi può inoltre prevedere specifiche premialità di intervento, per finalità pubbliche, da applicarsi nei diversi ambiti disciplinati dal Piano delle Regole o negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

ART. 60 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ART. 57 DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12)

Ogni intervento da realizzarsi sul territorio comunale è soggetto alle prescrizioni e alle indicazioni delle “norme geologiche di piano” contenute nel documento denominato “Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio” redatto ai sensi dell’art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n°12.

Le norme geologiche di piano della Componente Geologica del PGT costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme, anche se non materialmente allegate.

TITOLO X PARCO REGIONALE DELLE GROANE E DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 61 PTC DEL PARCO REGIONALE DELLE GROANE – NORMA DI ASSUNZIONE E RECEPIMENTO DELLA NORMATIVA DEL PTC

Il PGT recepisce, nel suo apparato cartografico e normativo, i contenuti della Variante al PTC del Parco Regionale delle Groane approvato con D.g.r. IX/3814 del 25/07/2012 (BURL-SO n.32 del 07/08/2012) e successiva Variante approvata con D.g.r. X/1729 del 30/04/2014 (BURL-SO n.20 del 13/05/2014).

La tavola PR02 restituisce, per le aree poste all’interno del Parco regionale, l’azzoneamento del PTC vigente.

All’interno delle medesime aree il PdR assume come valida la disciplina urbanistica indicata dalle norme del PTC del Parco regionale, che viene assunta quindi quale norma del PdR.

Laddove le norme del PTC del Parco regionale riportino indici di edificazione espressi in mc, il raccordo con la normativa generale del PGT (DdP, PdR e PdS) eventualmente espressa in SL avverrà sulla base del Volume urbanistico di cui al precedente articolo 7.2.3.

1) ST - Superficie territoriale (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2) SF - Superficie fondiaria (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3) IT - Indice di edificabilità territoriale (mq/mq)

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4) IF - Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

5) CU - Carico urbanistico (mq)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6) DT - Dotazioni territoriali (mq)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7) Sedime (mq)

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8) SCOP – Superficie coperta (mq)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

9) SP – Superficie permeabile (mq)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10) IPT o IPF - Indice di permeabilità (%)

Rapporto tra la superficie permeabile (SP) e:

- la superficie territoriale (**IPT - indice di permeabilità territoriale**);
- la superficie fondiaria (**IPF - indice di permeabilità fondiaria**).

11) IC - Indice di copertura (%)

Rapporto tra la superficie coperta (SCOP) e la superficie fondiaria (SF).

12) STOT - Superficie totale (mq)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13) SL – Superficie Lorda (mq)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14) SU – Superficie Utile (mq)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15) SA – Superficie Accessoria (mq)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;

- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti di agibilità, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

16) SC – Superficie Complessiva (mq)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

17) SCAL - Superficie Calpestabile (mq)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

18) Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19) VT - Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20) Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21) Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. *Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.*

22) Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23) Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24) Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25) Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26) Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27) Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28) Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29) Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30) Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

31) Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e 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, ecc.).

32) Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33) Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34) Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

35) Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36) Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37) Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38) Pensilina

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

39) Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40) Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41) Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42) Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43) AU - Altezza Urbanistica

Altezza convenzionale di 3,00 m da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

44) VU - Volume Urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.