



**COMUNE DI CANEGRATE**

ASSESSORATO ALL'EDILIZIA PRIVATA E  
URBANISTICA, VIABILITÀ E COMMERCIO



# PR

PIANO DELLE  
REGOLE

---

**NORME DI ATTUAZIONE**

ADOZIONE con DCC n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

APPROVAZIONE con DCC n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

## CREDITS

### SINDACO

Matteo Modica

### ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA, VIABILITÀ E COMMERCIO

Maurizio Tomio

### RESPONSABILE AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Donatella Marazzini

### SEGRETARIA GENERALE

Teresa La Scala



### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Franco Sacchi (direttore responsabile)

Cristina Alinovi (responsabile settore urbanistica e territorio)

Angelo Armentano (capo progetto)

Giada Agnoli, Letizia Cavalli, Elena Corsi, Margherita Innocenti, Marco Norcaro,

Alessandro Santomenna, Marcello Uberti Foppa (consulenti esterni)



### ASPETTI AMBIENTALI, PAESISTICI E VAS

Francesca Boeri (responsabile)

IST\_02\_23\_ELA\_TE\_04

**Data elaborazione:** gennaio 2026

# Indice

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
<b>Capo I - OBIETTIVI, CONTENUTI E CRITERI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>5</b>
Art. 1 - Natura e contenuti del Piano delle Regole	5
Art. 2 - Elaborati costitutivi	6
Art. 3 - Definizione degli interventi edilizi	6
Art. 4 - Urbanizzazione e Oneri per la costruzione	6
Art. 5 - DTU - Definizioni Tecniche Uniformi	7
Art. 6 - Ulteriori definizioni con rilevanza edilizio-urbanistica	18
Art. 7 - Aree di pertinenza	19
Art. 8 - Distanze	20
Art. 9 - Destinazioni d'uso	23
Art. 10 - Modalità di attuazione	27
10.1 - Trasformazione urbanistica ed edilizia e modalità d'intervento	27
10.2 - Disciplina dei Piani Attuativi	28
10.3 - Disciplina dei Permessi di Costruire Convenzionati	28
10.4 - Invarianza idraulica e idrologica	29
10.5 - Specifiche di attuazione	29
10.6 - Tutela del paesaggio ed esame paesistico dei progetti	31
10.7 - Verifica della qualità del suolo e del sottosuolo: Indagine Preliminare Ambientale (IAP)	31
Art. 11 - Parcheggi	33
Art. 12 - Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione	34
Art. 13 - Coordinamento con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore	35
Art. 14 - Validità dei Piani Attuativi e delle convenzioni in essere – Piani attuativi in itinere	35
Art. 15 - Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti, dei seminterrati e dei piani terra	36
Art. 16 - Manufatti accessori fuori terra	37
Art. 17 - Impianti solari termici/fotovoltaici e manufatti vari	38
<b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>39</b>
<b>Capo I - DISCIPLINA DEL TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	<b>39</b>
Art. 18 - Classificazione del TUC – Tessuto Urbano Consolidato	39
Art. 19 - NAF - Nuclei di Antica Formazione	40
Art. 20 - Modalità di intervento per gli edifici nei NAF	40
20.1 - Classificazione delle preesistenze	40
20.2 - A - Monumenti e altri edifici di particolare interesse	41
20.3 - B - Edifici tradizionali di pregio	42
20.4 - C - Edifici tradizionali	43
20.5 - D - Edifici che non necessitano di particolare protezione	44
Art. 21 - R – Tessuto residenziale	46
Art. 22 - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario	46
Art. 23 - P1 - Tessuto per attività produttive	47
Art. 24 - P1a - Tessuto per attività produttive in territorio agricolo	48
Art. 25 - P1r - Tessuto per attività produttive in aree residenziali	49
Art. 26 - P1c - Tessuto per attività produttive in aree cimiteriali	50
Art. 27 - P2 - Tessuto per attività commerciali	50
Art. 28 - P3 – Deposito a cielo aperto	51
Art. 29 - ID - Impianti per la distribuzione ed autolavaggio	53
29.1 - Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante e per le infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici	53

29.2 - Disciplina per gli impianti di autolavaggio indipendenti	54
Art. 30 - IF - Impianti ferroviari	55
Art. 31 - ST - Sistema stradale	55
<b>Capo II - DISCIPLINA DEL SISTEMA RURALE, PAESISTICO E AMBIENTALE</b>	<b>57</b>
Art. 32 - Sistema Rurale, Paesistico e Ambientale	57
32.1 - A1 - Aree agricole	57
32.2 - A2 - Aree agricole di valore ecologico e ambientale	59
32.3 - AE - Aree agricole per eventi all'aperto	60
32.4 - ANF - Edifici ubicati in zone agricole non funzionali alle attività agricole	61
32.5 - PLIS - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale	61
32.5.1 - PLIS - Parco dei Mulini	61
32.5.2 - PLIS - Parco del Roccolo	62
<b>Capo III - VINCOLI E TUTELE DI PIANO</b>	<b>64</b>
Art. 33 - Sistema dei vincoli e delle tutele	64
<b>Capo IV - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' PER IL SETTORE DEL COMMERCIO</b>	<b>67</b>
Art. 34 - Attività commerciali ed assimilati	67
34.1 - Definizioni	67
34.2 - Contesti territoriali di localizzazione delle attività commerciali ed assimilati	68
34.3 - Ammissibilità delle attività commerciali ed assimilati nei diversi tessuti	69
<b>Capo V - NORMATIVA TRANSITORIA E DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>71</b>
Art. 35 - Disposizioni relative alle misure di salvaguardia	71
Art. 36 - Situazioni esistenti difformi dalle previsioni di piano	71
Art. 37 - Interventi ammissibili in assenza di Piani Attuativi	71
Art. 37bis - Assimilazione della classificazione TUC alle definizioni del DM 1444/68	73
<b>Capo VI - SCHEDE PA e SCHEDE PdC Convenzionati</b>	<b>74</b>
Art. 38 - SCHEDE PA. Criteri e indirizzi per l'attuazione	74
Art. 39 - SCHEDE PdC Convenzionati. Criteri e indirizzi per l'attuazione	75
<b>APPENDICE</b>	<b>76</b>

## Glossario

---

AGP	–	Ambiti Geografici di Paesaggio
AR	–	Ambito di Rigenerazione urbana e territoriale
AT	–	Ambiti di Trasformazione
ATO	–	Ambito Territoriale Omogeneo
ATS	–	Agenzia di Tutela della Salute
BURL	–	Bollettino Ufficiale Regione Lombardia
CdS	–	Codice della Strada
CE	–	Comunità Europea
CEE	–	Comunità Economica Europea
CER	–	Comunità Energetica Rinnovabile
CMM	–	Città Metropolitana di Milano
DCC	–	Delibera di Consiglio Comunale
DCR	–	Delibera di Consiglio Regionale
DGC	–	Delibera di Giunta Comunale
DGR	–	Delibera di Giunta Regionale
D.lgs	–	Decreto legislativo
DM	–	Decreto Ministeriale
DP	–	Documento di Piano
DPR	–	Decreto del Presidente della Repubblica
DT	–	Dotazioni Territoriali
DTU	–	Definizioni Tecniche Uniformi (tutti i relativi acronimi sono spiegati nella tabella di cui all'Art. 5, comma 3 delle NdA del PR)
IAP	–	Indagine Ambientale Preliminare
L	–	Legge (statale)
LR	–	Legge Regionale
LQ	–	Legge Quadro
NAF	–	Nuclei di Antica Formazione
NRAF	–	Nuclei Rurali di Antica Formazione
NBS	–	Nature Based Solutions
NdA	–	Norme di Attuazione
NTA	–	Norme Tecniche di Attuazione
SABAP-MI	–	Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Milano
STTM	–	Strategie Tematiche Territoriali Metropolitane
PA	–	Piano Attuativo
PAI	–	Piano di Assetto Idrogeologico
PdC	–	Permesso di Costruire
PdCC	–	Permesso di Costruire Convenzionato
PdGPO	–	Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po
PGRA-Po	–	Piano di gestione del rischio alluvioni del bacino del fiume Po
PGT	–	Piano di Governo del Territorio
PIF	–	Piano di Indirizzo Forestale
PR	–	Piano delle Regole
PREAC	–	Programma Regionale Energia Ambiente e Clima
PS	–	Piano dei Servizi
PTCP	–	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTM	–	Piano Territoriale Metropolitano
PTR	–	Piano Territoriale Regionale
PASM	–	Parco Agricolo Sud Milano
RD	–	Regio Decreto

## PIANO DELLE REGOLE

REM	–	Rete Ecologica Metropolitana
RER	–	Rete Ecologica Regionale
RLI	–	Regolamento Locale di Igiene
RVR	–	Rete Verde Regionale
SIC	–	Siti di Importanza Comunitaria
ss.mm.ii.	–	successive modifiche e integrazioni
TUC	–	Tessuto Urbano Consolidato
VAS	–	Valutazione Ambientale Strategica
ZPS	–	Zone di Protezione Speciale
ZSC	–	Zone Speciali di Conservazione

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I - OBIETTIVI, CONTENUTI E CRITERI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

#### Art. 1 - Natura e contenuti del Piano delle Regole

1. Il PR - Piano delle Regole, in coerenza ai disposti di cui all'Art. 10 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.:
  - rappresenta cartograficamente e stabilisce le disposizioni normative che regolano le trasformazioni:
    - nella Città storica (**NAF** - Nuclei di Antica Formazione);
    - nella Città dell'abitare (**R** - Tessuto residenziale, **RU** - Tessuto residenziale morfologicamente unitario);
    - nella Città delle attività economiche (**P1** - Tessuto per attività produttive, **P1a** - Tessuto per attività produttive in territorio agricolo, **P1r** - Tessuto per attività produttive in aree residenziali, **P1c** - Tessuto per attività produttive in aree cimiteriali, **P2** - Tessuto per attività commerciali, **P3** - Deposito a cielo aperto, **ID** - Impianti per la distribuzione);
    - nella Città delle Infrastrutture (**IF** - Impianti ferroviari, **ST** - Sistema stradale);
    - nel Sistema Rurale Paesistico e Ambientale (**A1** - Aree agricole, **A2** - Aree agricole di valore ecologico e ambientale, **AE** - Aree agricole per eventi all'aperto, **ANF** - Edifici ubicati in zone agricole non funzionali alle attività agricole);
  - definisce le regole di recupero e trasformazione del sistema insediativo urbano esistente stabilendo:
    - le destinazioni d'uso ammissibili nelle varie parti del territorio, secondo criteri di compatibilità e di integrazione funzionale;
    - i tipi di intervento per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale;
    - i parametri di configurazione e gli indici per gli insediamenti urbani e rurali in riferimento ai caratteri tipologici, morfologici, funzionali e alle densità preesistenti;
    - le prescrizioni assegnate ai fini della sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi previsti;
  - assume i vincoli derivanti da leggi e disposizioni sovraordinate e le limitazioni derivanti dalle condizioni fisiche, geologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistico-ambientali, quali condizioni per l'ammissibilità e le caratteristiche degli interventi.

Il Piano delle Regole vige a tempo indeterminato ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'Art. 13 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

2. Le norme del PGT che richiamano disposizioni legislative, regolamentari o atti di pianificazione sovraordinata, si intendono modificate di diritto a seguito dell'entrata in vigore di norme statali, regionali o di atti di pianificazione sovraordinata modificativi di quelli richiamati o a cui viene fatto esplicito rinvio, secondo le modalità stabilite dalle fonti sopravvenute.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio; in caso di difformità tra gli elaborati grafici e le norme, prevalgono queste ultime; in caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal PS - Piano dei Servizi stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del PR - Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo e il DP - Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
4. I Piani Attuativi, comunque denominati, anche relativi agli Ambiti di Trasformazione individuati e disciplinati dal DP, divengono parte integrante del PR dal momento della loro approvazione.
5. Ove si renda necessario interpretare l'esatta localizzazione delle indicazioni grafiche delle tavole di PGT rispetto all'effettivo stato dei luoghi, la trasposizione delle previsioni di Piano dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili in loco, utilizzando i seguenti criteri (scaturenti da esigenze di stesura grafica delle previsioni di PGT, alla scala grafica più opportuna):

- ove la trasposizione presenti scostamenti superiori a m 2,00, la localizzazione delle previsioni di PGT dovrà essere desunta dalla sua posizione grafica, così come riportata nelle tavole di PGT;
- ove il suddetto scostamento risulti essere inferiore a m 2,00, la trasposizione delle previsioni di PGT si intende coincidente con i limiti fisici o catastali maggiormente corrispondenti.

## **Art. 2 - Elaborati costitutivi**

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

### **NORME E ALLEGATI**

- Norme di Attuazione del Piano delle Regole
- Norme di Attuazione del Piano delle Regole – ALLEGATI
  - Schede PA
  - Schede PdCC

### **ELABORATI CARTOGRAFICI**

- PR1 - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo (1:5.000)
- PR2a - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo (1:2.500)
- PR2b - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo (1:2.500)
- PR2c - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo (1:2.500)
- PR2d - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo (1:2.500)
- PR3 - Modalità di intervento per gli edifici nei NAF (1:1.000)
- PR4 - Vincoli e tutele (1:5.000)
- PR5a - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – Soglia di riduzione (1:5.000)
- PR5b - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – BES (1:5.000)
- PR5c - Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli (1:5.000)

2. Costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole i seguenti elaborati:

- Linee di indirizzo per la Variante generale al PGT
- Relazione illustrativa della Variante generale al PGT

## **Art. 3 - Definizione degli interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, sono definiti dall'articolo 3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. cui si rimanda.

## **Art. 4 - Urbanizzazione e Oneri per la costruzione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite all'Art. 4 comma 1 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e ss.mm.ii., all'Art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e l'Art. 44 della LR 12/2005 e ss.mm.ii..
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite all'Art. 4 comma 1 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e ss.mm.ii., all'Art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e l'Art. 44 della LR 12/2005 e ss.mm.ii..



3. La sussistenza delle opere primarie è condizione vincolante per l'ottenimento dei titoli abilitativi. Il Comune e/o i diretti interessati nelle forme e nelle modalità stabilite dalla legislazione vigente sono preposti alla realizzazione delle opere suddette al fine di un ordinato e programmato sviluppo del territorio.
4. La dotazione complessiva delle attrezzature pubbliche ed infrastrutturale necessarie ad un ordinato sviluppo del territorio è descritta e regolata dal PS - Piano dei Servizi.
5. In richiamo ai disposti della Parte II, Titolo I, Capo IV - della Legge 12/2005 e ss.mm.ii., a cui si rimanda, ogni titolo abilitativo di cui all'Art. 43 comma 1 contribuisce all'attuazione del Piano dei Servizi.

#### **Art. 5 - DTU - Definizioni Tecniche Uniformi**

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata in ragione dei parametri e definizioni presenti nell'allegato B "Definizioni Tecniche Uniformi" (d'ora in poi anche DTU) di cui alla DGR 24 Ottobre 2018 - n°XI/695 "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 e ss.mm.ii. pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018.
2. Ove, negli atti del PGT, le DTU e le ulteriori definizioni con rilevanza edilizio-urbanistica compaiano con l'aggiunta della lettera "e" al loro acronimo, le stesse si riferiscono a situazioni esistenti, autorizzate o sanate, alla data di adozione del PGT o sue varianti.
3. Vengono qui sotto riproposte tutte le DTU di cui alla sopra citata DGR, segnalando che in caso di variazione delle stesse da parte di Regione Lombardia, le presenti si riterranno automaticamente superate fino a specifica variante al PR che recepirà quelle sopravvenute.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
<b>1 - Superficie territoriale</b>	ST	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.	SI	
<b>2 - Superficie fondiaria</b>	SF	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.	SI	
<b>3 - Indice di edificabilità territoriale</b>	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda
<b>4 - Indice di edificabilità fondiaria</b>	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente	SI	Per superficie si intende la superficie lorda
<b>5 - Carico urbanistico</b>	CU	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	SI	

		tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.		
<b>6 – Dotazioni Territoriali</b>	DT	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	SI	
<b>7 - Sedime</b>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
<b>8 - Superficie coperta</b>	SCOP	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.	SI	<p>Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.</p> <p>Per le Superfici accessorie, se il soffitto delle stesse fuoriesce di 1,50 m rispetto alla quota superiore del terreno posto in aderenza, rientrano interamente nella Superficie coperta.</p>
<b>9 - Superficie permeabile</b>	SP	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.	SI	Rientrano nella superficie permeabile le pavimentazioni in masselli autobloccanti drenanti, per una quota massima del 30% della superficie stessa, a condizione che gli stessi siano realizzati in materiali ecologici ed abbiano una capacità drenante pari al 100%
<b>10 - Indice di permeabilità</b>	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	In tutte le tipologie di intervento dovrà essere garantito che almeno il 10% della superficie

				permeabile sia piantumata con essenze arboree di medio/alto fusto
<b>11 - Indice di copertura</b>	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
<b>12 - Superficie totale</b>	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
<b>13 - Superficie lorda</b>	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	Costituiscono SL: - le autorimesse realizzate in eccedenza rispetto al parametro di cui alla legge 122/1989, se eccedenti i 30 mq; - i soppalchi realizzati all'interno degli edifici di ogni destinazione d'uso, salvo per quanto riportato al punto successivo; - i soppalchi realizzati all'interno degli edifici con destinazione d'uso produttiva, se aventi superficie utile eccedente i 100 mq e destinati a deposito.
<b>14 - Superficie utile</b>	SU	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.	SI	
<b>15 - Superficie accessoria</b>	SA	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;	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• 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 per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• 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;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.</li> </ul> <p>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.</p>		<p>Si specifica che anche i ripostigli e i depositi realizzati in distacco dal fabbricato principale rientrano nella superficie accessoria.</p> <p>Per i vani scala, rientra nella superficie accessoria sia la proiezione della stessa al piano inferiore (sottoscala), sia al piano superiore (foro della soletta). In caso di edificio avente più di due piani fuori terra, tale calcolo andrà effettuato solamente per il primo piano.</p>
<b>16 - Superficie complessiva</b>	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
<b>17 - Superficie calpestabile</b>	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
<b>18 - Sagoma</b>		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo	NO	

		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.		
<b>19 - Volume totale o volumetria complessiva</b>	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
<b>20 - Piano fuori terra</b>		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.	NO	
<b>21 - Piano seminterrato</b>		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	NO	<p>Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi fino a 1,50 m rispetto alla quota superiore del terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'Art. 4 della LR 7/2017. Se la linea del terreno è costituita da un segmento inclinato e/o su più livelli ai fini della misurazione della quota superiore del terreno si utilizza la relativa quota media.</p> <p>In caso di modifica artificiosa del terreno, tale quota non potrà essere utilizzata come riferimento, ma ci si dovrà rapportare o alla quota del terreno originaria (ante modifica artificiosa) o alla quota della strada più prossima all'edificio stesso.</p>

				Sono ammessi piani seminterrati anche all'esterno della sagoma dell'edificio, nel rispetto della distanza dalle strade e dal confine.
<b>22 - Piano interrato</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	L'altezza massima interna ammessa è di 2.40 m.  In caso di altezza superiore, tutto il piano non potrà essere considerato come piano interrato ma rientrerà nel calcolo della SL
<b>23 – Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	Si rimanda anche a quanto specificato al successivo Art. 15 delle presenti NdA
<b>24 - Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	Sono qui richiamate e fatte salve le disposizioni in materia previste dal Regolamento Locale di Igiene, fermo restando che detta partizione non debba comportare la realizzazione di nuove pareti verticali e pertanto sia completamente aperta.  I soppalchi realizzati all'interno degli edifici con destinazione d'uso produttiva, se aventi superficie utile eccedente i 100 mq, non sono considerati nel calcolo della SL a condizione che

				siano destinati a deposito.
<b>25 - Numero dei piani</b>		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
<b>26 - Altezza lorda</b>		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.	NO	
<b>27 - Altezza del fronte</b>		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.	NO	<p>Se la linea del terreno e/o la linea d'intersezione è costituita da un segmento inclinato e/o su più livelli, ai fini della misurazione dell'Altezza del fronte si utilizza la relativa quota media.</p> <p>Eventuali piani agibili o abitabili che si elevino oltre il piano di copertura e/o di terrazzo, compresi vani fuori-corsa di ascensori, corpi scala, vani tecnici ed altri locali tecnologici a servizio degli impianti, anche se arretrati dal filo di facciata a una distanza minima di 3 ml, non sono considerati, in proiezione orizzontale, al fine della definizione dell'altezza delle pareti esterne lungo il perimetro dell'edificio.</p> <p>Ove il fronte prospetti sul marciapiede, per quota del terreno si intende la</p>

				<p>quota media del marciapiede stesso per il tratto a cui si riferisce. Ove il fronte prospetti direttamente su strada o corselli interni di distribuzione (quindi in assenza di marciapiede), per quota del terreno si intende la quota media del piano viario posto in adiacenza per il tratto a cui si riferisce, aumentata di 15 cm.</p> <p>Per “strutture perimetrali” si intendono le strutture portanti piane, esclusi i cordoli sommitali e i parapetti purché di altezza pari a quella minima prevista dalla normativa vigente.</p> <p>In caso di modifica artificiosa del terreno, tale quota non potrà essere utilizzata come riferimento per la determinazione dell'altezza del fronte, ma ci si dovrà rapportare o alla quota del terreno originaria (ante modifica artificiosa) o alla quota della strada più prossima all'edificio stesso.</p>
<b>28 - Altezza dell'edificio</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	Nella presente normativa la presente voce è anche definita “Altezza



				massima dell'edificio" e/o "Altezza massima".
<b>29 - Altezza utile</b>		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.	NO	
<b>30 - Distanze</b>		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.	NO	Si ricorda che 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.
<b>31 - Volume tecnico</b>		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	Ai fini di una maggior definizione di quanto rientri nella fattispecie del volume tecnico, si richiama la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31.01.1973
<b>32 - Edificio</b>		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.	NO	
<b>33 - Edificio Unifamiliare</b>		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.	NO	

<b>34 – Pertinenza</b>		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 accessorietà.	NO	
<b>35 - Balcone</b>		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.	NO	
<b>36 – Ballatoio</b>		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.	NO	
<b>37 - Loggia/Loggia to</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla LR 39/2004 e ss.mm.ii.
<b>38 – Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno	NO	
<b>39 - Portico/Porti cato</b>		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.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla LR 39/2004 e ss.mm.ii.
<b>40 – Terrazza</b>		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.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla LR 39/2004 e ss.mm.ii.
<b>41 – Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali	NO	
<b>42 – Veranda</b>		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.	NO	
<b>43 - Superficie scolante Impermeabil e dell'intervent o</b>		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	

<b>44 – Altezza urbanistica</b>	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico	SI	Vedi anche Art. 6
<b>45 – Volume urbanistico</b>	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Vedi anche Art. 6

## **Art. 6 - Ulteriori definizioni con rilevanza edilizio-urbanistica**

1. Ai fini dell'applicazione dei criteri e norme del PGT sono poi individuate delle "Definizioni specifiche" valide nel Comune di Canegrate.

### **Comparti edificatori**

I comparti edificatori individuano uno o più immobili o aree compresi o coincidenti con un ambito operativo.

### **Area urbanizzata**

Si intende area urbanizzata, in linea con quanto previsto dall'Art. 36, comma 2, della LR 12/2005 e ss.mm.ii., quella dotata almeno delle opere di urbanizzazione primarie indispensabili per consentire l'edificazione ai sensi del PS - Piano dei Servizi.

### **Tessuto**

Si configura come una porzione di città connotata da significativi caratteri di omogeneità (funzionale, di regole di impianto morfologico, di suddivisione del suolo). Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono, appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze – riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei. Il tessuto non comprende le sedi viarie, ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

### **Abitanti insediabili – Ab.**

Numero convenzionale di abitanti insediabili definito dal seguente calcolo:  $VU/150 = \text{Volume Urbanistico (mc)}/150 \text{ (mc/ab)}$ , ovvero  $SL/50 = \text{Superficie Lorda (mq)}/50 \text{ (mq/ab)}$ . Tale parametro è utilizzato negli interventi con destinazione residenziale per determinare il carico urbanistico (CU) in termini di fabbisogno di dotazioni territoriali (DT) quali aree a servizi da cedere, asservire all'uso pubblico o monetizzare al Comune, quando previsto.

### **Altezza urbanistica – AU**

L'altezza urbanistica di cui alle DTU è convenzionalmente fissata in metri 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza dei locali. Negli edifici con tipologia residenziale o a questa assimilabile, quando l'altezza media netta interna dei locali che rientrano nel calcolo della SL supera i metri 3,50, per dette porzioni il calcolo del volume verrà effettuato moltiplicando la SL stessa per l'altezza media netta interna.

L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le definizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per il dimensionamento del volume urbanistico (VU), per la determinazione del contributo di costruzione – riferito alla residenza – nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

### **Volume urbanistico - VU**

Il volume urbanistico di cui alle DTU è utilizzato, in particolare per il dimensionamento urbanistico, per la determinazione del contributo di costruzione, riferito alla residenza.

Rientra nel calcolo del volume urbanistico qualsiasi manufatto o involucro edilizio chiuso almeno su tre lati. Per edifici esistenti realizzati antecedentemente all'adozione del presente PGT, aventi delle porzioni con caratteristiche allora non computabili nelle volumetrie abitabili, tali porzioni non possono oggi essere individuate automaticamente come Volume Urbanistico in forza della presente normativa; sono sempre fatte salve le diverse modalità di recupero ai fini abitativi secondo le disposizioni sovraordinate sopravvenute.

### **Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale - Ds**

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D.lgs. 285/92 e ss.mm.ii.

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

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti, come stabilito al comma 4 e seguenti di cui all' Art. 8 delle presenti Norme di Attuazione.

Per gli edifici esistenti e regolarmente assentiti alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione, realizzati ad una distanza dal ciglio stradale superiore rispetto a quanto autorizzato nel relativo titolo abilitativo, ma inferiore a quanto previsto dai precedenti commi del presente articolo, è consentita la possibilità di regolarizzazione delle difformità mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria.

### **Filo edilizio o allineamento obbligatorio**

Il filo edilizio o allineamento obbligatorio è il limite su cui devono attestarsi le sagome degli edifici eventualmente prescritto dal PGT o da Piani Attuativi.

In tutti gli interventi edilizi è fatto obbligo mantenere l'allineamento rispetto ai lotti posti nelle immediate vicinanze, con arretramento della recinzione per la realizzazione del marciapiede.

Si precisa che al fine dell'arretramento rispetto al filo edilizio, rientrano in tale obbligo anche i vani tecnologici, che dovranno essere arretrati di almeno 3 metri dal fronte.

### **Lotto urbanistico**

Porzione unitaria di terreno utilizzabile ai fini edificatori, costituita anche da più particelle catastali purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

### **Densità arborea - Da**

È il rapporto minimo da garantire, espresso in %, tra la  $S_{va}$  - superficie verde alberata e la  $S_F$  - superficie fondiaria corrispondente.

### **Superficie verde alberata - $S_{va}$**

Porzione della superficie fondiaria, espressa in mq, da piantumare con essenze arboree ad alto e medio fusto autoctone o naturalizzate.

## **Art. 7 - Aree di pertinenza**

1. Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza (lotto urbanistico) dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove dette aree siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da Piano Attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal Piano Attuativo stesso.
2. Per interventi sui fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante come risultante dalla pratica edilizia originaria, che dovrà essere esplicitamente richiamata e dimostrata.
3. Un'area di pertinenza è satura quando su di essa siano stati assentiti e realizzati i volumi massimi consentiti dalle norme dello strumento urbanistico vigente.
4. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, cessa in caso di demolizione degli stessi e si intende modificato solo in caso di aumento della possibilità edificatoria consentita da un nuovo strumento urbanistico e/o sopravvenuta normativa in materia.
5. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici dello strumento urbanistico vigente esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La  $S_L$  e/o il Volume degli edifici esistenti devono essere computati nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

6. Nel caso in cui le aree interessate da un intervento di attuazione del Piano comprendano parti di proprietà diverse occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree utilizzate per il calcolo del Volume o della SL, se non partecipano all'iniziativa, rinuncino all'edificabilità loro spettante. Tale vincolo deve essere previsto da un'apposita convenzione fra i proprietari che dovrà essere registrata, trascritta e consegnata all'Amministrazione Comunale.
7. Per gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo (es.: edifici anteriori all'entrata in vigore della Legge 1150/42 e ss.mm.ii.), ovvero realizzati in forza di titolo rilasciato anteriormente all'entrata in vigore di qualsivoglia indice di edificabilità, o qualora sia impossibile risalire al titolo abilitativo originario, si considera area di pertinenza quella avente superficie minore fra le seguenti:
  - il lotto sul quale l'edificio insiste, appartenente sin dall'origine alla medesima proprietà dell'edificio stesso;
  - l'area determinata mettendo in rapporto il Volume urbanistico (VU) o la Superficie lorda (SL) dell'edificio esistente (necessariamente determinati secondo le modalità stabilite dal PGT) con gli indici di edificabilità del PGT stesso.
8. L'atto con il quale si costituisce il vincolo di asservimento dell'area di pertinenza dovrà essere trascritto e registrato, e dovrà essere prodotto prima del rilascio del titolo abilitativo.
9. Sull'intero territorio comunale, nel caso in cui nella ST della proprietà sia ricompresa una strada di uso pubblico ma non ancora formalmente ceduta all'Amministrazione Comunale alla data di adozione del presente strumento urbanistico, l'indice di edificabilità è calcolato considerando anche le suddette porzioni. In tali casi l'attuazione dell'intervento è subordinata a PdC Convenzionato, finalizzato alla regolarizzazione e cessione della strada all'Ente comunale.

## **Art. 8 - Distanze**

1. Fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia (quali ad esempio il DM 1444/1968 e ss.mm.ii.), la distanza minima tra fabbricati, nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà, è disciplinata dal presente articolo, che riprende e specifica in modo più dettagliato quanto riportato nelle DTU – Definizioni Tecniche Uniformi.

### **2. Distanza dai confini**

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà non deve essere inferiore a 5,00 m. Le presenti norme equiparano al confine di proprietà il limite che gli elaborati grafici del PGT definiscono tra i diversi tessuti; se all'interno dello stesso isolato sono presenti differenti destinazioni funzionali, oppure medesime destinazioni ma con differente classificazione, non necessariamente interessanti lotti di diversi proprietari, la distanza dei fabbricati dai confini si misura pertanto su tutte le linee ortogonali, e quindi anche rispetto alle diverse destinazioni esistenti.

È altresì equiparato al confine di proprietà il limite, risultante dagli elaborati del PGT o del Piano Attuativo, di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ad altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale (Dotazioni territoriali - DT), fatta salva l'eventuale maggior distanza da osservare per l'applicazione della Distanza dalle strade.

Le porzioni di fabbricato completamente interrate possono essere realizzate sino al confine di proprietà a condizione che il livello della pavimentazione o della sistemazione a verde posta sopra la costruzione interrata, non superi la quota del fondo limitrofo in corrispondenza del confine.

È ammessa l'edificazione a confine quando i lotti confinanti sono già caratterizzati dalla presenza di edifici loro stessi a confine. Il nuovo edificio potrà addossarsi a quello esistente, parzialmente o totalmente e potrà svilupparsi anche al piano interrato anche se l'edificio esistente ne risulti privo. Pertanto sono ammessi piani seminterrati anche all'esterno della sagoma dell'edificio, nel rispetto della distanza dai confini.

Nel rispetto della normativa vigente e del Codice Civile è ammessa, fra aree private, l'edificazione a confine o anche a distanza inferiore ai minimi fissati, previa sottoscrizione di un atto trascritto e registrato, già a disposizione alla presentazione dell'istanza del permesso di costruire e/o del titolo abilitativo, con i proprietari confinanti, sempre nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente (es. DM 1444/68 e ss.mm.ii.) e fermo restando quanto disciplinato dal codice civile agli Art. 873 e seguenti.

Solamente le autorimesse, a servizio del fabbricato principale, possono essere edificate sul confine di proprietà nel rispetto del successivo Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione, e sempre nel rispetto del DM 1444/68 e ss.mm.ii.

In caso di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione su diverso sedime e con differente sagoma, all'interno dei Piani Attuativi e dei PdC Convenzionati, le distanze tra i fabbricati e dai confini tengono conto delle misure di efficientamento energetico adottate, pertanto andranno aumentate dello spessore maggiore dovuto alle opere di efficientamento energetico previste.

### 3. Distanza tra fabbricati

La distanza minima da osservare tra i fabbricati si determina, sul piano orizzontale, misurando la proiezione perpendicolare delle pareti verticali che si fronteggiano (criterio ortogonale) in modo reciproco, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Sono da considerare nella verifica delle distanze le parti aggettanti chiuse e le eventuali relative strutture portanti verticali, gli elementi costruttivi strutturali.

Sono esclusi i corpi aggettanti aperti dei balconi e ballatoi aventi una sporgenza massima di metri 1,50, le scale esterne aperte e gli elementi costituenti fregi o decori.

Non sono assoggettati alla verifica del rispetto dei parametri di distanza solo le autorimesse che possono essere realizzate anche sul confine del lotto purché la loro altezza "H" non superi i metri 2,50 all'estradosso della soletta di copertura, nel rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile e sempre nel rispetto del DM 1444/68 e ss.mm.ii..

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dal regolamento comunale e di igiene in materia. Sono fatte salve le deroghe disposte dalla disciplina nazionale e regionale relativa al contenimento dei consumi di energia.

All'interno dei Piani Attuativi, tra gli edifici di nuova costruzione, viene esclusa la deroga alla distanza tra pareti finestrate a seguito della realizzazione di isolamenti termici a cappotto, pertanto le distanze andranno aumentate dello spessore maggiore dovuto alle opere di efficientamento energetico previste.

È inoltre fatto salvo il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal DM 1444/68 e ss.mm.ii., come disposto all'art 103 della LR 12/05 e ss.mm.ii. anche nel caso di recupero di sottotetti a fini abitativi quando sia realizzato tramite innalzamento delle quote di gronda e di colmo e "rimodellazione" delle falde. Tale prescrizione può essere derogata ai sensi del comma 1-quater dell'art. 2-bis del DPR 380/2001, e in ogni caso non si applica quando le pareti fronteggianti siano completamente prive di aperture finestrate.

Nel rispetto della normativa vigente e del Codice Civile è ammessa, fra aree private, la distanza tra fabbricati a confine o anche a distanza inferiore ai minimi fissati, previa sottoscrizione di un accordo (in forma di scrittura privata registrata e trascritta con firme autentiche a norma di legge, o di un atto trascritto e registrato), già a disposizione alla presentazione dell'istanza del permesso di costruire e/o del titolo abilitativo, con i proprietari confinanti, sempre nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente (es. DM 1444/68 e ss.mm.ii.) e fermo restando quanto disciplinato dal codice civile agli Art. 873 e seguenti, e dal Regolamento Locale di Igiene.

### 4. Distanza dalle strade

In generale, fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato individuati e normati dal PR - Piano delle Regole, la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati, o quella esistente dell'edificio oggetto di intervento.

Negli altri ambiti e, in ogni caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia con demolizione e ricostruzione, la distanza minima dei fronti dei fabbricati dai confini stradali deve risultare pari a:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza da m 7,00 a 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Tali distanze:

- valgono anche in caso di sopraelevazione di edificio esistente, in quanto trattasi di nuova costruzione e quindi sottostante a tutta la normativa vigente al momento dell'edificazione;
- possono essere riconsiderate in diminuzione dei parametri sopra espressi, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione urbanistica e/o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e/o nuova costruzione prevedano la cessione e/o realizzazione di aree destinate a DT piuttosto che l'ampliamento e/o realizzazione di nuova sede stradale,
- possono essere riconsiderate in diminuzione dei parametri sopra espressi, nei casi in cui risultano già agli atti cessioni, o previsioni di cessioni, di aree da destinare ad ampliamento e/o realizzazione di nuova sede stradale, nel rispetto di precostituiti allineamenti con gli edifici lungo la strada stessa.

Sono ammessi piani seminterrati anche all'esterno della sagoma dell'edificio, nel rispetto della distanza dalle strade; il piano interrato non può pertanto essere portato a confine con la strada stessa.

Piscine, vasche interrate ed altri manufatti simili sono ammessi con distanza dalle strade e dai confini non inferiori ai 2,00 metri, come da Codice Civile.

All'interno della suddetta distanza minima, in fase di pianificazione attuativa e convenzionamento, dovranno essere realizzate delle specifiche fasce verdi collocate al lato del percorso stradale e costituite, minimo, da una fascia alberata da affiancare alla porzione destinata a marciapiede e/o parcheggi. In caso di impossibilità alla realizzazione di detta opera, tali interventi potranno essere previsti esternamente al comparto di intervento, anche su aree di proprietà pubblica, di concerto con l'A.C.

Per gli edifici esistenti e regolarmente assentiti alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione, realizzati ad una distanza dal ciglio stradale superiore rispetto a quanto autorizzato nel relativo titolo abilitativo, ma inferiore a quanto previsto dai precedenti commi del presente articolo, è consentita la possibilità di regolarizzazione delle difformità mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria.

## 5. Perimetro del centro abitato

Il presente strumento urbanistico individua il vigente perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'Art. 3, comma 1, del Codice della Strada, riportandolo nelle proprie tavole grafiche.

L'area compresa all'interno del perimetro del Centro Abitato viene inoltre classificata come Zona di Particolare Rilevanza Urbanistica ai sensi della legge 122/89 e ss.mm.ii.

Il perimetro potrà essere variato dagli strumenti di pianificazione di settore, come previsto dalla disciplina relativa.



## **Art. 9 - Destinazioni d'uso**

1. Il presente strumento urbanistico recepisce le disposizioni di cui agli articoli 51, 51-bis, 52, 53 e 54 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., relative alla "Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili e delle variazioni essenziali".
2. Nei tessuti prevalentemente residenziali non sono ammesse nuove attività individuate in prima e seconda classe ai sensi del DM 5/9/1994 e ss.mm.ii. e quelle che comportano disturbo acustico nei limiti previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale. Per le attività esistenti alla data di adozione del presente PGT sono ammessi 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, anche in deroga agli indici e parametri del PGT stesso.
3. All'interno del territorio comunale, sono escluse nuove attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'Art. 216 del RD 1265/34 e ss.mm.ii., ad eccezione degli allevamenti di animali che potranno localizzarsi con distanze che rispettino la normativa regionale in funzione delle specie allevate.
4. L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di seconda classe o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigene, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione. Le nuove attività insediande dovranno adottare tutti gli accorgimenti tecnico-funzionali atti ad evitare ripercussioni moleste sulle proprie funzioni da parte di quanto già insediato nelle immediate vicinanze.
5. Nei tessuti prevalentemente produttivi e terziari, viene riconosciuta la residenza complementare alla produzione se esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico, senza possibilità di ulteriore ampliamento. Tali unità immobiliari devono rimanere legate, mediante atto di asservimento perpetuo, all'attività produttiva che le ha autorizzate, e non possono essere alienate in modo indipendente dalle stesse.
6. Le attività eventualmente non riconducibili alle destinazioni d'uso di cui alla tabella del successivo comma 10, devono essere qualificate in sede di istruttoria del titolo abilitativo edilizio o del Piano Attuativo tenendo conto dell'effettivo carico urbanistico (CU) prevedibile e dell'assimilabilità alle destinazioni d'uso codificate, secondo quanto definito dall'Art. 23-ter del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..
7. La destinazione "Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale" è ammessa, secondo le modalità di insediamento e le eventuali eccezioni definite dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, in tutti gli ambiti e aree del TUC - Tessuto Urbano Consolidato.
8. La previsione di nuovi insediamenti di logistica, autotrasporto di merci e prodotti, è ammesso nei limiti dimensionali e nel rispetto delle direttive e prescrizioni di cui all'Art. 29 delle NdA del PTM vigente della Città metropolitana di Milano, come analiticamente disciplinati dalla Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione, cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti e verifiche. Tutti gli interventi che prevedono Dst.P2 di cui al successivo comma 10 sono subordinati alla preventiva analisi degli effetti indotti dal traffico potenzialmente generato da tale destinazione.
9. Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso in funzione del tessuto in cui ricade l'intervento. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

10. Le destinazioni d'uso delle SL degli immobili, raggruppate per Categorie Funzionali, sono definite come segue:

CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO	DEFINIZIONE DELL'USO
Residenziali	Dst.R- Residenziale	Abitazioni, a esclusione di quelle agricole, e relative pertinenze funzionali alla residenza permanente o di lungo periodo delle persone
Ricettive e alberghiere	Dst.H1 - Ricettiva alberghiera	Strutture ricettive alberghiere come definite dalla normativa regionale (in particolare dalla LR 27/2015 e ss.mm.ii.)
	Dst.H2 - Ricettiva non alberghiera	Strutture ricettive non alberghiere come definite dalla normativa regionale (in particolare dalla LR 27/2015 e ss.mm.ii. e dal R.R. 7/2016 e ss.mm.ii.)
	Dst.H3 - Attività ricettive all'aria aperta	Strutture ad uso di attività ricettive all'aria aperta come definite dalla normativa regionale (in particolare dalla LR 27/2015 e ss.mm.ii.)
Produttive e artigianali ★	Dst.P1 - Industriale e artigianale	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, nonché relativi uffici e spazi direzionali, laboratori di ricerca funzionali all'attività stessa, spaccio di articoli e prodotti direttamente riconducibili all'azienda purché tali spazi non siano preminenti rispetto all'attività di produzione, con esclusione delle attività commerciali e assimilate non riconducibili all'attività produttiva stessa (es. spaccio aziendale con vendita di articoli e prodotti non direttamente riconducibili all'azienda), ancorché realizzati in spazi tipologicamente assimilabili a quelli delle attività industriali e artigianali. L'esposizione e la vendita diretta sono ammesse in quota non superiore al 20% della SL.
	Dst.P2 – Logistica primaria	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio di merci, in unità immobiliari con SL eccedente 300 mq
	Dst.P3 – Logistica secondaria	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio di merci, in unità immobiliari con SL non eccedente 300 mq
	Dst.P4 - Depositi a cielo aperto	Depositi non temporanei di materiali per stoccaggio o per esposizione di merci senza vendita in aree aperte
	Dst.P5 – Produttivo digitale	Siti per l'immagazzinaggio di dati informatici così detti "DATA CENTER", di cui alla DGR Lombardia XII 2629/2024 e al Decreto n.257 del 02/05/2024 "Adozione delle Linee Guida per le procedure di valutazione ambientale dei Data center".
Terziarie e direzionali	Dst.T1 - Direzionale primaria	Attività direzionali e professionali, come uffici direzionali, amministrativi, professionali e tecnici, nonché laboratori e attività di produzione di beni immateriali e di servizi, con esclusione delle attività commerciali e assimilate, che necessitano spazi tipologicamente assimilabili a quelli delle attività direzionali, comunque in unità immobiliari con SL eccedente 300 mq.

CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO	DEFINIZIONE DELL'USO
	<b>Dst.T2</b> - Direzionale secondaria	Attività direzionali e professionali, come uffici direzionali, amministrativi, professionali e tecnici, nonché laboratori e attività di produzione di beni immateriali e di servizi, con esclusione delle attività commerciali e assimilate, che necessitano spazi tipologicamente assimilabili a quelli delle attività direzionali, comunque in unità immobiliari con SL non eccedente 300 mq
Commerciali e assimilati ****	<p>Tipologia <b>Dst.SM</b>: Esercizi per la Somministrazione di Alimenti e Bevande</p> <p>Tipologia <b>Dst.V</b>: Esercizi di Vicinato Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq, suddivisi in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dst.VA</b> - Negozi alimentari di vicinato</li> <li>▪ <b>Dst.VN</b> - Negozi non alimentari di vicinato</li> <li>▪ <b>Dst.VP</b> - Attività para-commerciali** di vicinato</li> <li>▪ <b>Dst.VI</b> - Esercizi di vendita all'ingrosso di vicinato.</li> </ul> <p>Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente. Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.</p> <p>Tipologia <b>Dst.M1</b>: Medie Strutture di Livello 1 Esercizi con una superficie di vendita tra 251 e 800 mq, suddivisi in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dst.MA1</b> - Medie Strutture alimentari di livello 1</li> <li>▪ <b>Dst.MN1</b> - Medie Strutture non alimentari di livello 1</li> <li>▪ <b>Dst.MCU1</b> - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 1</li> <li>▪ <b>Dst.MP1</b> - Medie Strutture para-commerciali** di livello 1</li> <li>▪ <b>Dst.MI1</b> - Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 1</li> </ul> <p>Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente. Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.</p> <p>Tipologia <b>Dst.M2</b>: Medie Strutture di Livello 2 Esercizi con una superficie di vendita tra 801 e 1500 mq, suddivisi in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dst.MA2</b> - Medie Strutture alimentari di livello 2</li> <li>▪ <b>Dst.MN2</b> - Medie Strutture non alimentari di livello 2</li> <li>▪ <b>Dst.MCU2</b> - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 2</li> <li>▪ <b>Dst.MP2</b> - Medie Strutture para-commerciali** di livello 2</li> <li>▪ <b>Dst.MI2</b> - Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 2</li> </ul> <p>Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente. Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.</p> <p>Tipologia <b>Dst.M3</b>: Medie Strutture di Livello 3 Esercizi con una superficie di vendita tra 1501 e 2500 mq, suddivisi in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dst.MA3</b> - Medie Strutture alimentari di livello 3</li> <li>▪ <b>Dst.MN3</b> - Medie Strutture non alimentari di livello 3</li> <li>▪ <b>Dst.MCU3</b> - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 3</li> <li>▪ <b>Dst.MP3</b> - Medie Strutture para-commerciali** di livello 3</li> </ul>	

CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO	DEFINIZIONE DELL'USO
	<p>▪ <b>Dst.MI3</b> – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 3 Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente. Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.</p> <p>Tipologia <b>Dst.G1</b>: Grandi Strutture Esercizi con una superficie di vendita superiori ai 2500 mq, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia e suddivisi in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dst.GA</b> - Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale alimentari;</li> <li>▪ <b>Dst.GN</b> - Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale non alimentari;</li> <li>▪ <b>Dst.GM</b> - Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale miste.</li> </ul>	
Agricole	<b>Dst.A1</b> - Abitazione agricola	Abitazioni agricole e gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale
	<b>Dst.A2</b> - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole	Stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli ai sensi degli Art. 59 e 60 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.
	<b>Dst.A3</b> - Agriturismo	Attività agrituristiche esercitate dall'imprenditore agricolo ai sensi dell'Art. 151 della LR 31/2008 e ss.mm.ii.
Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	(rif. Norme di Attuazione del Piano dei Servizi)	Per la definizione dei servizi pubblici o di interesse pubblico o generale si rinvia al Piano dei Servizi
Impianti fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili ***	<b>Dst.FS</b>	Impianti fotovoltaici orientati al consumo diretto dell'energia prodotta
	<b>Dst.FC</b>	Impianti fotovoltaici destinati alla vendita dell'energia prodotta
	<b>Dst.G</b>	Agrivoltaico

\* La previsione di nuovi insediamenti di logistica, autotrasporto di merci e prodotti, è ammesso nei limiti dimensionali e nel rispetto delle direttive e prescrizioni di cui all'Art. 29 delle NdA del PTM vigente della Città metropolitana di Milano, come verranno analiticamente disciplinati dalla Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione, cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti e verifiche.

\*\* Rientrano nelle attività para-commerciali tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano la presenza di personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione di servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti- tipo bancomat, distributori automatici, eccetera), l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o i locali ad essi adiacenti, e non risultino inquinanti, rumorose o nocive.

A titolo indicativo, rientrano in queste categorie le attività di parrucchiere, estetista, barbiere, centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza d'asporto, gelateria, riparatori, fotografi, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi, eccetera, e in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano. Rientrano inoltre in tali attività anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività per l'intrattenimento e lo spettacolo, soggetti a licenze di pubblica sicurezza, quali locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, palestre e centri sportivi privati, centri benessere, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri e sale da concerto. Infine sono altresì considerate attività para-commerciali, purché aventi le caratteristiche sopra descritte, gli sportelli bancari, quelli dei cambia valuta e dei venditori di prodotti finanziari, agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazioni, di servizi ausiliari alla circolazione di veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi e di intermediazione dei trasporti, locali per la raccolta di puntate e scommesse, gli studi professionali aperti al pubblico, le attività di noleggio di veicoli e beni mobili, case funerarie, spazi per lo stoccaggio di merci di vario tipo.

\*\*\* Si rimanda a quanto stabilito dal PREAC – Programma Regionale Energia Ambiente e Clima per classificazione delle tipologie di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sulla base di caratteristiche tecnologiche, costruttive e di installazione.

\*\*\*\* Modalità di attuazione degli interventi commerciali e assimilati. Per tutte le destinazioni d'uso, fino ad una superficie di vendita di 250 mq, gli interventi avvengono con titolo edilizio diretto; per gli interventi compresi tra i 251 mq e gli 800 mq gli stessi avvengono mediante PdC Convenzionato; per interventi aventi superficie di vendita uguale o superiore agli 801 mq, gli stessi avvengono mediante Piano Attuativo.

## **Art. 10 - Modalità di attuazione**

### **10.1 - Trasformazione urbanistica ed edilizia e modalità d'intervento**

1. Il PGT si attua mediante i Piani Attuativi e i Permessi di Costruire Convenzionati previsti dalle leggi nazionali e regionali, nonché attraverso titoli abilitativi, segnalazioni e comunicazioni edilizie ai sensi della normativa nazionale e regionale, previa convenzione, quando prevista dal PGT stesso e mediante l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni. Fino all'avvenuta approvazione del PA o del PdCC, valgono le disposizioni dei corrispondenti tessuti di cui alle presenti Norme di Attuazione e di quelle del PS.
2. Tutti gli interventi privati di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in relazione alla tipologia e alle caratteristiche dell'intervento e ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e della LR 12/2005 e ss.mm.ii., sono subordinati al preventivo rilascio del titolo abilitativo o alla presentazione di adeguata segnalazione o comunicazione e partecipano al contributo di costruzione, fatta salva l'attività edilizia libera disciplinata dal DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.
3. Le sole previsioni del PGT non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria prescritte dal PS, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto convenzionale debitamente registrato a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali ed entro il termine di fine lavori dell'intervento privato.
4. Le tipologie di intervento edilizio sono definite dal DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.; la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento oggetto di titolo abilitativo è effettuata dal Responsabile del Procedimento.
5. Il PR definisce, all'interno dei singoli tessuti, particolari limitazioni degli interventi edilizi differenziate anche per specifici ambiti, tessuti, zone ed edifici.

## 10.2 - Disciplina dei Piani Attuativi

1. Le presenti norme e, con apposite perimetrazioni e simbologia, gli elaborati tecnici prescrittivi del PR – Piano delle Regole individuano gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata e stipula della relativa convenzione ai sensi dell'Art. 46 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.; la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'Art. 3, c. 1, lett. f), del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi e stipula della relativa convenzione, salvo quanto previsto dall'Art. 8 – Criteri per l'attuazione degli Ambiti della Rigenerazione urbana e territoriale delle Disposizioni attuative del DP.
2. I Piani Attuativi sono corredati dagli elaborati tecnici, come definiti dalla normativa vigente, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da stipulare a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento. La trascrizione è a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
3. I Piani Attuativi sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale, altresì, in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT (anche in conformità a quanto prescritto nelle Disposizioni attuative del DP), nel rispetto del PS e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche dei singoli ambiti contenute nelle presenti norme.
4. Concorrono ad impegnare la capacità edificatoria del Piano Attuativo gli edifici esistenti dei quali gli stessi Piani Attuativi prevedano il mantenimento con destinazioni d'uso non classificabili, in base al PS, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale. All'interno dei singoli comparti edificatori l'agibilità degli edifici previsti dal Piano Attuativo è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla demolizione degli edifici esistenti dei quali non sia previsto il mantenimento.
5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme, i Piani Attuativi possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT (Schede PA) e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico secondo valutazione tecnico-discrezionale da effettuarsi in sede di istruttoria della proposta di Piano Attuativo; possono inoltre individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente che, tenendo conto della dimensione specifica dell'intervento, garantiscano un'organica attuazione delle previsioni ed il raggiungimento degli obiettivi e le finalità di piano, nell'ottica di un disegno d'insieme e di completamento dell'intero intervento. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione.
6. In fase di esecuzione sono ammesse modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'Art. 14, comma 12, della LR 12/2005 e ss.mm.ii.; la verifica delle condizioni ivi stabilite è svolta mediante istruttoria tecnica d'ufficio dei titoli abilitativi che prevedono le suddette modificazioni.

## 10.3 - Disciplina dei Permessi di Costruire Convenzionati

1. È sempre condizionato alla stipula di una convenzione il permesso di costruire quando:
  - sia prevista la contestuale cessione di aree per opere pubbliche, ovvero la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo dal contributo di costruzione, fermo restando quanto previsto dalla legislazione statale in merito agli Appalti pubblici;
  - sia prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione o di servizi, fermo restando quanto previsto dalla legislazione statale in merito agli Appalti pubblici, anche privati d'interesse generale, su aree a servizi come individuate dal Piano dei Servizi, salvi specifici casi da questo disciplinati;

- sia richiesto, in sostituzione di un Piano Attuativo conforme al PGT, ai sensi dell'Art. 14, comma 1 bis, della LR 12/2005 e ss.mm.ii.
2. Quando il titolo abilitativo è condizionato alla stipula di convenzione, il testo dell'accordo presentato dall'interessato è approvato dalla Giunta Comunale.
  3. Le convenzioni cui viene subordinato il rilascio dei Permessi di Costruire sono sottoscritte da parte dell'Amministrazione Comunale, dai soggetti attuatori degli interventi e dai proprietari degli immobili interessati, e stipulate e trascritte a spese dei soggetti privati sottoscrittori, prima dell'efficacia dei titoli abilitativi. Esse contengono l'impegno ad attuare progetti planivolumetrici coerenti con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, conformi al Piano delle Regole. Devono essere concordati, con l'Amministrazione Comunale, gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi previsti dal PGT da eseguire a cura e spese del titolare del titolo abilitativo, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento all'Amministrazione Comunale, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici (che possono essere modulati in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, ai sensi dell'Art. 28-bis, comma 5, del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.).
  4. Gli obblighi convenzionali dovranno essere garantiti da idonea fideiussione.
  5. Nelle predette convenzioni possono essere stabiliti impegni in ordine alla cessione di aree e alla realizzazione di opere di urbanizzazione esterne agli ambiti ove sono localizzati gli interventi.
  6. Le convenzioni stipulate sono richiamate ai titoli abilitativi edilizi.

#### **10.4 - Invarianza idraulica e idrologica**

1. Ai sensi dell'Art. 58-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii. i principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'Art. 3, comma 1, lettere d), e) e f) del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e comunque a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto attualmente specificato nel Regolamento Regionale n. 7/2017 e ss.mm.ii. pubblicato sul BURL in data 27.11.2017.
2. Le presenti norme si intenderanno integrate dalle ulteriori prescrizioni eventualmente contenute nello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico", predisposto ai sensi dell'Art. 14 del R.R. sopra richiamato.

#### **10.5 - Specifiche di attuazione**

1. Deve essere posta particolare attenzione all'inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi e/o degli interventi di ristrutturazione e riqualificazione, in relazione ai caratteri del contesto locale circostante. In tal senso, laddove il contesto presenti riconoscibili aspetti di identità, ordine e coerenza, tale riconoscibilità deve essere obbligatoriamente salvaguardata: tra gli elaborati progettuali di ciascun intervento deve essere compreso anche quello relativo ad una esaustiva analisi dello stato dei luoghi estesi al relativo contesto, mediante documentazione cartografica e fotografica.
2. Gli interventi devono essere realizzati in modo tale da garantire il corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura (come previsto dalla normativa regionale), garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire il drenaggio in loco delle acque meteoriche.
3. Dovrà essere sempre previsto l'allacciamento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 Marzo 2019 n. 6 e ss.mm.ii..



4. Per gli ambiti prossimi ad aree boscate o inclusi in elementi della rete verde, è necessario utilizzare per la realizzazione di opere a verde (inclusi i parchi urbani) specie vegetali (alberi, arbusti, erbacee) autoctone ed ecologicamente idonee al sito; gli elenchi delle specie sono reperibili negli allegati della LR 10/2008 e ss.mm.ii. (DGR n. 8/7736 e ss.mm.ii. del 24 Luglio 2008 e DGR n. 8/11102 e ss.mm.ii. del 27 Gennaio 2010), nella DGR 48740/2000 e ss.mm.ii. sull'ingegneria naturalistica. Dove previste, le fasce di mitigazione a verde devono avere ampiezza adeguata ed essere costituite da alberi e arbusti di diverse specie, in modo che possano svolgere una effettiva funzione ecologica e paesaggistica.
5. Ove previsto dalla normativa statale, regionale e locale vigente in materia, dovrà essere predisposta la verifica del clima acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradali ai sensi dell'Art. 8 della LQ 447/95 e ss.mm.ii., del DPR 142/2004 e ss.mm.ii. e DPR 459/98 e ss.mm.ii.. In analogia, andrà predisposta la medesima verifica anche all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviarie.
6. Le nuove edificazioni devono prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dal RR n.2 del 24/03/2006 e ss.mm.ii. (Art. 6 Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica).
7. Per gli ambiti all'interno dei quali è rilevata la presenza di elettrodotti, nella fase di attuazione dei titoli attuativi, dovrà essere acquisito il benessere del Gestore dell'elettrodotto, per quanto concerne la verifica del rispetto della normativa vigente in materia di "Protezione della popolazione dall'esposizione dai campi elettrici e magnetici" di cui al D.P.C.M. 08 Luglio 2003 e ss.mm.ii., nonché ai fini della verifica della compatibilità dei futuri edifici con le fasce di rispetto dalle linee elettriche, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/2008 e ss.mm.ii..
8. Laddove sia riscontrata contiguità degli ambiti con zone in cui è presente la funzione produttiva, al fine di evitare ricadute negative sulla destinazione residenziale, deve essere prevista la realizzazione di una adeguata fascia di salvaguardia ambientale, di larghezza minima pari a metri 3,00, avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale/produttiva esistenti nel lotto contiguo, dagli edifici residenziali esistenti o di futura realizzazione. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente. Potrà essere rilasciata deroga esclusivamente per la realizzazione di autorimesse a confine, salvo che sia stata preliminarmente sottoscritta scrittura privata registrata e trascritta con firme autentiche a norma di legge.
9. È necessario, per quanto possibile, limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo.
10. E' necessario per quanto possibile limitare i consumi idrici sia con interventi progettuali sull'edificio, sia a scala d'ambito, prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi.
11. E necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive che possano ridurre i consumi energetici e, conseguentemente, le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre contribuire al comfort e salubrità degli edifici.
12. E necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia.
13. E' necessario fare riferimento alle disposizioni di cui al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale al fine di garantire adeguato clima acustico-ambientale in particolare nelle fasce di contatto tra destinazioni d'uso diverse esterne al perimetro dell'ambito di intervento.



14. E' necessario fare riferimento ai dati e alle prescrizioni dello studio geologico-sismico-idrogeologico allegato al presente strumento urbanistico ai fini del rispetto delle specifiche classi di fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale interessanti l'ambito, ancorché per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento.

#### **10.6 - Tutela del paesaggio ed esame paesistico dei progetti**

1. Ai sensi del PPR - Piano Paesaggistico Regionale, allegato del PTR - Piano Territoriale Regionale, nell'intero territorio comunale, ad esclusione di quanto previsto successivamente in merito alle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica, i progetti, ivi compresi i Piani Attuativi comunque denominati, che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame dell'impatto paesistico e i loro provvedimenti di approvazione devono essere preceduti da tale esame secondo le modalità indicate della DGR VII/11045 dell'8/11/2002 e dal PPR stesso.
2. Ai fini dell'esame dell'impatto paesistico dei progetti l'elaborato "DP5 - Caratteri del paesaggio" individua, con valore orientativo, gli elementi caratterizzanti da considerarsi e l'elaborato "DP6 - Sensibilità del paesaggio" attribuisce, con valore prescrittivo, il grado di sensibilità paesistica degli ambiti del territorio comunale; mentre il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista anche sulla base degli strumenti di pianificazione sovraordinata aventi valenza in materia di paesaggio.
3. Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, di cui all'Art. 146 del D.lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

#### **10.7 - Verifica della qualità del suolo e del sottosuolo: Indagine Preliminare Ambientale (IAP)**

In merito alla valutazione della compatibilità delle aree di intervento con la destinazione di progetto, si specifica che:

1. al fine di tutelare la salute umana e garantire la protezione ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
  - a. le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, a titolo di esempio, le industrie insalubri, i distributori o punti vendita carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse, da riqualificare anche mantenendo la funzione produttiva, da ampliare, da demolire e ricostruire anche su stessa sagoma;
  - b. le aree e gli immobili ad uso produttivo, industriali o artigianali da convertire ad usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);
  - c. le aree e gli immobili che, in relazione e limitatamente alle attività di futura destinazione, non siano logicamente riconducibili alle fattispecie di cui alla precedente lettera b), per le quali sia prevista un'esposizione prolungata, potenzialmente dannosa per la salute umana;
  - d. tutte le aree oggetto di cessione al Comune, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
  - e. le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista comporti requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione.  
Le indagini devono essere proporzionate alle dimensioni e alle caratteristiche delle aree da indagare, relativamente al numero di campionamenti da effettuare ed ai parametri da ricercare.

L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa, specificando anche protocolli, procedure, tecniche e metodologia utilizzate, deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità.

L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

3. Su aree o immobili, così come individuati nel precedente comma 1, nei quali siano insediate o siano state insediate, in qualsiasi epoca, attività ricadenti negli elenchi delle industrie insalubri di prima classe di cui all'Art. 216 del R.D. 1265/1934 "Testo unico delle leggi sanitarie", approvati con il D.M. del 05/09/1994 ss.mm.ii., e per tutte le aree o immobili che prevedano una destinazione a spazi e servizi pubblici, o la cessione al Comune, il medesimo Soggetto, così come indicato al precedente comma 2, sentito il competente ufficio del Comune, trasmette agli uffici competenti, una Proposta di piano di indagine ambientale preliminare, per l'acquisizione dei pareri e delle valutazioni tecniche del caso.  
Le conseguenti indagini ambientali preliminari dovranno essere svolte in contraddittorio con A.R.P.A. Lombardia, secondo modalità e tempi concordati. Anche in tal caso, le spese saranno a carico del medesimo Soggetto, così come indicato al precedente comma 2.
4. Il soggetto che procede alle indagini ambientali preliminari deve inviarne i risultati al competente ufficio in materia di ambiente del Comune di Canegrate e concludere le procedure, così come disciplinato dal D.lgs. 152/2016 e ss.mm.ii. Detto soggetto dovrà inoltre produrre in formato shapefile la documentazione identificativa al fine della costituzione di una mappa, a cura del Comune di Canegrate, delle aree con attività insalubri e/o bonificate.
5. Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.G.R. 23 maggio 2012 n. IX/3509 ss.mm.ii., qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.
6. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere, nonché allegati al fascicolo del fabbricato.
7. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.
8. Fino all'approvazione da parte della Giunta Comunale, della prima mappatura storica di riferimento per la localizzazione delle Attività insalubri ai sensi dell'Art. 216 del R.D. 1265/1934, di cui al precedente comma 4, per tutte le aree o immobili specificati al comma 1, sarà richiesta la presentazione di una Proposta di Piano di indagine ambientale preliminare e l'effettuazione delle conseguenti Indagini ambientali preliminari in contraddittorio con A.R.P.A., secondo quanto previsto dal citato comma 3.
9. L'eventuale presenza di coperture in cemento amianto e altri materiali contenenti amianto, deve essere segnalata all'ATS competente e devono essere predisposti i relativi piani di rimozione (piani di lavoro) da sottoporre all'ATS stessa.

## **Art. 11 - Parcheggi**

1. I parcheggi normati dal presente articolo si distinguono come segue:
  - 1.1 parcheggi regolamentati e asserviti all'uso pubblico (disciplinati da PR e PS);
  - 1.2 parcheggi privati.
2. Non sono oggetto del presente documento i parcheggi pubblici in quanto disciplinati dal PS, alla cui normativa si rimanda.
3. Sono definiti parcheggi tutti gli spazi, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa, destinati alla sosta dei veicoli (come definiti dal CdS), con dimensione minima per stallo pari a 12,50 mq; i relativi spazi di manovra ed accesso dei veicoli stessi rientrano nel computo della suddetta superficie per una quota massima pari al 50% della superficie destinata alla sosta e comunque a esclusione delle rampe di accesso esterne alle autorimesse nonché degli altri spazi di accesso non veicolare.
4. Le dotazioni definite dal presente articolo sono da considerarsi dotazioni minime e obbligatorie ai sensi del PR, aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali (DT) di cui alle DTU salvo ove specificato; devono comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e nazionali.
5. Per le superfici a parcheggi asserviti all'uso pubblico, di cui al precedente punto 1.1, vigono le seguenti prescrizioni:
  - negli interventi di nuova costruzione, incluso l'ampliamento (in tal caso in riferimento alla sola quota di SL ampliata), o di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione, devono essere riservate a parcheggio privato di uso pubblico, secondo le diverse categorie funzionali d'uso, le superfici o dotazioni minime di cui all'Art. 10, c. 2 delle Norme di Attuazione del PS;
  - le aree riservate a parcheggi devono essere collocate nell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento prioritariamente in fregio alla strada pubblica o d'uso pubblico; in caso di motivata impossibilità tecnica è possibile collocarle, anche solo in parte, esternamente all'area di pertinenza, purché non distino più di 300 metri misurati come raggio tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio, e siano poste in aree libere da vincoli di pertinenza relativi ad altri edifici;
  - le aree riservate a parcheggi sono asservite con atto notarile all'uso pubblico o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa;
  - le aree riservate a parcheggi concorrono a soddisfare il carico urbanistico (CU) e sono dunque comprese nelle dotazioni territoriali (DT) previste ai sensi delle Norme di Attuazione del PS.
  - è ammessa la monetizzazione nei limiti di cui agli articoli 10 e 12 delle NdA del PS.
6. Per i parcheggi privati, di cui al precedente punto 1.2, vigono le seguenti prescrizioni:
  - a. negli interventi di nuova costruzione, incluso l'ampliamento, di ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione, di mutamento di destinazione d'uso con o senza opere, o di recupero a fini abitativi dei sottotetti, anche all'interno dei NAF, salvo quanto definito nei successivi articoli, devono essere riservate a parcheggio privato, secondo le diverse categorie funzionali d'uso e per le quote di SL relativa, le seguenti superfici minime (nel rispetto di quanto previsto dalla L. 122/89 e comprensive degli appositi spazi per parcheggi di cui all'Art. 41-sexies della L. 1150/1942 e ss.mm.ii.):
    - Residenziali: 1 mq ogni 3,33 mq di SL, con minimo di un posto auto;
    - Altre categorie funzionali: 1 mq ogni 3,33 mq di SL, con minimo di un posto auto.

In caso di ristrutturazione edilizia dovrà comunque essere mantenuta la dotazione preesistente, con almeno un posto auto per unità immobiliare.

In caso di frazionamenti di unità immobiliari esistenti dovrà comunque essere garantito un minimo di 1 posto auto per unità immobiliare.

Le aree a parcheggio privato di cui alla lett. a):

- devono essere collocate nell'area di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento; in caso di motivata impossibilità tecnica potranno essere collocate, anche solo in parte, esternamente all'area di pertinenza, purché non distino più di 300 metri misurati come raggio tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio e siano poste in aree libere da vincoli di pertinenza relativi ad altri edifici e di cui il richiedente dimostri la piena proprietà; in tale caso devono essere asservite con vincoli di pertinenza e di destinazione;
  - qualora relative a interventi di mutamento di destinazione d'uso sono verificate a congruaggio rispetto a quelle previste per la precedente destinazione, fatto salvo l'eventuale obbligo pregresso e non soddisfatto di conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, in particolare all'Art. 41-sexies della L. 1150/1942 e ss.mm.ii. e alla L. 122/89 e ss.mm.ii.;
  - qualora relative a interventi di recupero dei sottotetti si applica quanto previsto dall'Art. 64, comma 3, della LR 12/2005 e ss.mm.ii.;
  - non sono monetizzabili, salvo i casi previsti dall'Art. 64 della LR 12/2005 e ss.mm.ii. relativo al recupero dei sottotetti, all'interno dei NAF e ove consentito dalla normativa sovraordinata; qualora monetizzate, l'area da monetizzare è definita come la maggiore tra quella calcolata in mq e quella calcolata in posti auto (in tal caso con posto auto di dimensione pari a 25 mq in ragione degli spazi di manovra non realizzati);
  - qualora quantificate anche in posti auto, tali posti calcolati per eccesso devono essere funzionali all'ingresso e alla sosta dei veicoli e di dimensione minima di 12,5 mq; in tutti i casi dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra;
  - devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione; è fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
- b. Negli interventi di ristrutturazione o minori non devono comunque essere ridotte le superfici a parcheggio già esistenti, fatta salva la possibilità di verificare il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati richiesta per le nuove costruzioni in relazione alla SL e alle relative destinazioni d'uso dell'intera area di pertinenza.
- c. La deroga ai sensi dell'Art. 9, comma 5 della L. 122/1989 e ss.mm.ii. è ammessa al solo fine di reperire la dotazione minima prescritta dal presente PGT, e senza compromettere la dotazione minima delle unità immobiliari da cui avviene il trasferimento, e comunque nel rispetto dell'art 12 della L. 246/2005 e ss.mm.ii..
- d. I parcheggi privati di cui al presente comma sono sottoposti al regime economico di cui all'Art. 69 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.
7. Per i parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico a raso, al fine di ridurre il surriscaldamento urbano e l'effetto isola di calore, è prescritta la dotazione minima di 1 albero ogni 4 posti auto.
8. Analogamente a quanto prescritto al comma precedente, per tutti gli interventi di cui al comma 6, punto a, deve essere prevista in tutti i tessuti la piantumazione minima di 1 albero ogni 4 posti auto, salvo quanto già previsto negli articoli di cui al successivo Titolo II, Capo I - Disciplina del TUC - Tessuto Urbano Consolidato delle presenti Norme di Attuazione.
9. Per interventi di nuova edificazione, aventi più di 5 unità immobiliari, è obbligatorio il reperimento di adeguati spazi per la sosta di biciclette, nonché di mezzi che non utilizzano combustibili fossili, nella misura non inferiore al 10 % della dotazione complessiva dei posti auto previsti.

## **Art. 12 - Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione**

1. Si intendono, ai sensi dell'Art. 8, c. 6 della L. 22/2/2001 n.36 e ss.mm.ii., dell'Art. 4, c. 1 della LR 11/5/2001 n. 11 e ss.mm.ii. e della DGRL n. 7351 e ss.mm.ii. del 11/12/2001, gli impianti e le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole e i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio.

L'installazione degli impianti dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex Art. 5 L. 36/2001 e ss.mm.ii.;
  - trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "cubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex Art. 89 D.lgs 259/2003 e ss.mm.ii.;
  - favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
  - prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'Art. 3 LR 11/2001 e ss.mm.ii.
2. Ai sensi dell'Art. 4 LR 11/2001 e ss.mm.ii. sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile nei parchi pubblici urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopeditoni inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Regionale.

#### **Art. 13 - Coordinamento con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore**

1. Il PGT recepisce le prescrizioni e gli orientamenti derivanti dagli strumenti di pianificazione sovracomunale e dai piani settoriali.
2. Per quanto attiene al sistema delle tutele nel loro complesso (ambientali, paesaggistiche, naturali, antropiche, infrastrutturali, storico-culturali, idrogeologiche ed idrauliche), il PR rimanda agli elaborati del Quadro Conoscitivo del DP e agli studi specialistici, con particolare riferimento allo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica.

#### **Art. 14 - Validità dei Piani Attuativi e delle convenzioni in essere – Piani attuativi in itinere**

1. Gli "interventi in itinere", comunque denominati, così come individuati con apposita simbologia negli elaborati grafici di Piano, nonché le convenzioni stipulate dei PdC Convenzionati, alla data di adozione del PGT o di sue varianti, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla convenzione in essere e dalla legislazione in materia, fatte salve le facoltà previste dall'art. 93, comma 1-ter, della LR 12/2005. Sono pertanto fatte salve le relative previsioni, che verranno portate a termine applicando gli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti da ciascun PA, o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest'ultimo.
2. Al cessare dell'efficacia della convenzione varranno, a seconda dei casi, le seguenti disposizioni:
  - a. se risulteranno realizzate, nella loro interezza, le opere di urbanizzazione previste dal piano, e risulterà dato adempimento a tutti gli obblighi assunti dall'operatore con la convenzione relativa all'attuazione del piano stesso, le aree fondiarie saranno da considerare ancora suscettive di trasformazione ai fini della realizzazione degli interventi già previsti dal piano. Ai fini della formazione dei titoli abilitativi dovrà essere versato, quale di contributo di costruzione, la differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati in applicazione della disciplina che all'epoca risultava vigente, e quelli calcolati in applicazione della disciplina vigente al momento della formazione del titolo abilitativo stesso;

- b. se invece non risulteranno, in tutto o in parte, realizzate le opere di urbanizzazione previste dal piano e non risulterà dato adempimento, in tutto o in parte, a tutti gli obblighi assunti dall'operatore con la convenzione relativa all'attuazione del piano stesso, occorrerà che venga predisposto un nuovo piano o programma e che lo stesso venga approvato e convenzionato.
3. Una volta conclusa l'attuazione del Piano Attuativo o del PdC convenzionato, ogni intervento edificatorio (tanto di modifica di edifici e manufatti esistenti quanto di nuova costruzione) su immobili inclusi entro il perimetro dell'area relativa, sarà soggetto alla disciplina specifica determinata dal Piano Attuativo/PdC convenzionato stesso, ferme restando le specifiche prescrizioni volte ad assicurare la conservazione della originaria impostazione unitaria ed omogenea dell'intervento stesso.
4. In caso di mancato rinnovo della convenzione, non assolti integralmente gli obblighi pattuiti, compreso il completamento delle relative opere di urbanizzazione, la destinazione urbanistica delle aree ricadenti all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa in itinere, come sopra individuati, rimane quella relativa al reale stato dei luoghi nello stato di fatto alla data di adozione del presente strumento urbanistico, ovvero valgono le disposizioni dei corrispondenti tessuti di cui alle presenti Norme di Attuazione e di quelle del PS.
5. All'interno degli ambiti individuati sugli elaborati del presente PGT come "interventi in itinere" non si applicano gli incentivi, volumetrici ed economici, di cui all'Art. 8 delle Disposizioni attuative del DP.

#### **Art. 15 - Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti, dei seminterrati e dei piani terra**

1. Come definito nelle DTU di cui al precedente Art. 5, per sottotetto si intende l'ultimo piano dell'edificio non abitabile e non contemplato nel calcolo della SL esistente, compreso tra l'estradosso dell'ultimo piano abitabile e l'intradosso della copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dagli artt. 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e ss.mm.ii. cui si rimanda, fatte salve le precisazioni di cui ai successivi commi.
3. In tutti gli edifici, in qualsiasi tessuto siano essi collocati, ai fini del recupero abitativo dei sottotetti possono essere considerati quegli spazi accessori, ripostigli e vani tecnici (anche funzionali agli impianti tecnologici) realizzati al di sopra della copertura dell'edificio, in modo particolare di quelle piane o similari, se aventi altezza massima (misurata nel punto più alto per coperture a falda, a cupola, a volta o qualsiasi altra forma non piana, e all'intradosso della soletta di copertura per tetti piani) superiore a metri 1,80 e con introduzione delle modifiche strettamente necessarie per rendere tali spazi adeguati alla norma, in analogia (sempre) e nel rispetto (se localizzati all'interno dei NAF) dei criteri di cui al successivo comma 7 del presente articolo. In ogni caso, è vietato recuperare volumi soprastanti sottotetti già oggetto di precedenti recuperi abitativi, in quanto tale eventualità è in contrasto con lo spirito della normativa vigente.
4. Tutte le pratiche edilizie presentate successivamente alla data di adozione del presente PGT, per edifici dotati in particolare di coperture piane o similari, sulle coperture stesse non potranno prevedere la realizzazione di siffatte tipologie di spazi accessori, ad esclusione dei soli vani tecnici strettamente necessari al funzionamento degli impianti tecnologici dell'edificio stesso.
5. Tutte le pratiche edilizie riguardanti nuove costruzioni (comprese le demolizioni e ricostruzioni), presentate successivamente alla data di adozione del presente PGT, dovranno prevedere che negli edifici oggetto dei suddetti interventi l'altezza interna minima all'imposta dei sottotetti, misurata fra l'intradosso degli elementi portanti della copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, non sia superiore a cm 130.

6. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ove ammesso, deve essere realizzato nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e compositivi esistenti nell'ambito urbano in cui è incluso l'edificio oggetto d'intervento e dei diritti dei terzi, con particolare riferimento alle distanze.
7. Il recupero dei sottotetti, ove ammesso e salvo quanto meglio disciplinato al successivo Art. 20 delle presenti Norme di attuazione, nei Nuclei di Antica Formazione non può:
  - a. comportare variazione di sagoma (come definita dalla DTU), ossia delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fatto salvo quanto previsto al successivo punto b);
  - b. comportare la formazione di abbaini o di altri corpi aggettanti con le medesime funzioni aero illuminati sulle falde di copertura disposte direttamente lungo la viabilità pubblica e deve limitare gli impatti visivi di quelli posti sulle altre falde visibili dalle strade pubbliche.
8. Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, in caso di loro demolizione e ricostruzione, nel caso fosse presente un piano sottotetto già avente le caratteristiche per essere recuperato ai fini abitativi, ancora non oggetto di specifica pratica di recupero abitativo, la relativa superficie non potrà essere conteggiata nella SL; nel caso il sottotetto fosse già stato recuperato mediante regolare titolo abilitativo, la relativa superficie potrà invece essere considerata nella SL.
9. Tutti i progetti di recupero a fini abitativi di sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal PPR - Piano Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla Commissione comunale per il paesaggio.
10. Conformemente a quanto stabilito dalle presenti norme, nel caso in cui comporti innalzamento delle falde di copertura (ove consentito), il recupero abitativo del sottotetto è soggetto alle norme sulle distanze (dai confini, dai fabbricati e dalle strade) da osservare per tale tipo di interventi, ai sensi della normativa vigente.
11. Circa il recupero dei seminterrati e dei piani terra degli edifici esistenti, si rimanda alle disposizioni della LR 7/2017 (come estesa dall'Art. 8, c.1 della LR 18/2019) e ss.mm.ii. facendo presente che è escluso il recupero dei vani e locali ai piani seminterrati e piani terra ai fini residenziali negli ambiti specificatamente individuati nello studio geologico, idrogeologico e sismico.

#### **Art. 16 - Manufatti accessori fuori terra**

1. Nel TUC - Tessuto Urbano Consolidato, negli interventi non soggetti a pianificazione attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato, non possono essere realizzati manufatti accessori fuori terra, salvo quanto previsto dai commi successivi.
2. È sempre ammessa, quale attività di edilizia libera di cui all'Art. 6, comma 1, lett. e-quinqes del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.:
  - la realizzazione di gazebo (comunque con copertura non rigida e agilmente rimovibile) nella misura massima di 16 mq, altezza massima 2,50 m prevalentemente aperti, con struttura in legno o metallo; la superficie di tali manufatti non è nemmeno computata nella SCOP; la realizzazione di tali manufatti dovrà rispettare la distanza minima di metri 5,00 dalla strada o spazio pubblico;
  - la realizzazione per deposito attrezzi nei giardini (privati/di uso esclusivo, opportunamente mascherati se su fronte lato pubblico) nella misura massima di mq 6, altezza massima 2,50 m; la superficie di tali manufatti non è nemmeno computata nella SCOP. La realizzazione di tali manufatti dovrà rispettare la distanza minima di metri 5,00 dalla strada o spazio pubblico.



3. Le autorimesse di pertinenza del fabbricato principale sono ammesse anche a confine, non su fronte strada o spazio pubblico, per una superficie SA massima di 30 mq (detraendo la SA esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico) per unità immobiliare (per interventi su immobili di massimo 5 unità immobiliari, dalle 6 unità immobiliari non sono ammesse autorimesse a confine) purché la loro altezza del fronte non superi i 2,50 metri in caso di copertura piana. Tale limite vale anche per l'altezza del colmo in caso di copertura inclinata. Tali limiti non si applicano agli edifici regolarmente assentiti alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione; per tutti i manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione, sono fatte salve le distanze dal confine esistente, ed è ammessa la deroga al calcolo della SC.
4. Le cantine, i locali tecnici, i depositi ed i ripostigli rientranti nella definizione di superficie accessoria, una per ogni unità immobiliare, possono avere una superficie SA massima di 5 mq ciascuno e non possono avere altezza del fronte che ecceda metri 2,50 in caso di copertura piana. Tale limite vale anche per l'altezza del colmo in caso di copertura inclinata. Per i soli locali tecnici è consentita la deroga alla distanza dal confine, a condizione del rispetto dei caratteri di cui al presente comma.
5. Rientrano nella fattispecie dei manufatti accessori i dehors rapportati al carattere di accessorietà, legati da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale destinata all'attività commerciale e/o produttiva. Si specifica che tali fattispecie non rientrano nelle attività di edilizia libera di cui all'Art. 6, comma 1, lett. e-quinques del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e sono soggetti alle verifiche edilizio-urbanistiche di cui alla normativa vigente prevista per i diversi tessuti su cui si insedieranno, fatta salva la possibilità da parte del Comune di autorizzazione all'installazione su aree pubbliche.

#### **Art. 17 - Impianti solari termici/fotovoltaici e manufatti vari**

1. La realizzazione di tutte le tipologie di impianti solari termici e fotovoltaici, a terra o su apposite strutture di sostegno ad essi dedicate, è generalmente vietata su suolo agricolo; è limitatamente ammessa, nel rispetto dei criteri del PREAC – Programma Regionale Energia Ambiente e Clima, solamente all'interno delle aree classificate come A1 – Aree agricole non ricomprese nel perimetro dei PLIS e a condizione che la loro installazione sia subordinata a convenzionamento con il Comune.
2. Non vengono introdotte norme di dettaglio in quanto si rimanda alla specifica disciplina in materia, ribadendo che per quanto riguarda il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.
3. Con riferimento all'Art. 12 del d.lgs. 387/2003 “Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità” e ss.mm.ii., l'ottenimento dei titoli abilitativi per la realizzazione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, per gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione dei suddetti impianti, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e al mantenimento dei medesimi impianti, è disciplinato dalla Dgr n. XI/4803 del 31/05/2021 - punto 4.5.7, dal PREAC – Programma Regionale Energia Ambiente e Clima – allegato 13, e dalle successive ed eventuali modifiche ed integrazioni agli stessi, a cui pertanto si rimanda. Essendo previste, a tal fine, condizioni di non idoneità per molteplici tipologie di impianti fotovoltaici al suolo o su strutture di sostegno ad essi dedicate, si specifica che particolare attenzione dovrà essere posta agli impianti agri-fotovoltaici, la cui realizzazione dovrà dimostrarsi compatibile con le attività agricole praticate sullo stesso terreno.



## TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### Capo I - DISCIPLINA DEL TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

#### Art. 18 - Classificazione del TUC – Tessuto Urbano Consolidato

1. Il Piano delle Regole individua, all'interno del TUC - Tessuto Urbano Consolidato, le seguenti zone e i relativi ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

##### **Città Storica:**

- NAF - Nuclei di Antica Formazione

##### **Città dell'Abitare:**

- R - Tessuto residenziale
- RU - Tessuto residenziale morfologicamente unitario

##### **Città delle Attività Economiche:**

- P1 - Tessuto per attività produttive
- P1a - Tessuto per attività produttive in territorio agricolo
- P1r - Tessuto per attività produttive in aree residenziali
- P1c - Tessuto per attività produttive in aree cimiteriali
- P2 - Tessuto per attività commerciali
- P3 - Deposito a cielo aperto
- ID - Impianti per la distribuzione

##### **Città delle Infrastrutture:**

- IF - Impianti ferroviari
- ST - Sistema stradale

##### **Sistema Rurale, Paesistico e Ambientale:**

- A1 - Aree agricole
- A2 - Aree agricole di valore ecologico e ambientale
- AE - Aree agricole per eventi all'aperto
- ANF - Edifici ubicati in zone agricole non funzionali alle attività agricole

2. Fanno altresì parte del TUC - Tessuto Urbano Consolidato i seguenti ambiti:
  - PA - Piani Attuativi (per la cui disciplina si rinvia alle Schede PA delle Norme di Attuazione del PR);
  - PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati (per la cui disciplina si rinvia alle Schede PdCC delle Norme di Attuazione del PR);
  - AR - Ambiti della Rigenerazione Urbana - LR 18/2019 (per la cui disciplina si rimanda alle Schede AR delle Disposizioni attuative del DP);
  - Città dei Servizi (per la cui disciplina si rinvia alle Norme di Attuazione del PS).
3. Per ognuno dei suddetti ambiti le successive norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.
4. Viene fatto salvo quanto previsto dal Piano delle alienazioni comunale, approvato antecedentemente alla data di adozione del presente strumento urbanistico, in riferimento alla classificazione urbanistica e alla capacità edificatoria attribuita alle aree, per la cui disciplina si rimanda allo strumento urbanistico vigente alla data di approvazione del sopracitato piano delle alienazioni.

## CITTÀ STORICA

### Art. 19 - NAF - Nuclei di Antica Formazione

1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- $IF = IF_e$ ;
- $IC \leq IC_e$ ;
- $IPF \geq 30\%$
- $H \leq$  all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- Filo edilizio o allineamento obbligatorio se adiacente a preesistenze storiche o di cortina edilizia lungo strada. In tutti gli interventi edilizi è fatto obbligo mantenere l'allineamento rispetto ai lotti posti nelle immediate vicinanze, con arretramento per la realizzazione del marciapiede.

2. Destinazioni d'uso AMMESSE di cui all'Art.9 delle presenti norme:

- Dst.R;
- Dst.H1;
- Dst.H2;
- Dst.T1;
- Dst.T2;
- Dst.SM;
- Dst.V;
- Dst. M1;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

3. Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9 delle presenti norme e non menzionate al precedente comma 2..

### Art. 20 - Modalità di intervento per gli edifici nei NAF

#### 20.1 - Classificazione delle preesistenze

1. All'interno dei NAF gli edifici esistenti sono classificati, con riferimento alle situazioni insediative, alle tipologie e alle caratteristiche architettoniche e urbanistiche, come segue:
  - A - Monumenti e altri edifici di particolare interesse;
  - B - Edifici tradizionali di pregio;
  - C - Edifici tradizionali;
  - D - Edifici che non necessitano di particolare protezione.
2. L'elaborato cartografico "PR3 – Modalità di intervento per gli edifici nei NAF" indica per ogni singolo edificio esistente all'interno dei NAF la classificazione definita dal presente articolo.
3. Costituiscono elementi fondamentali e integranti dell'ambiente urbano dei NAF i parchi, i giardini, le aree verdi di interesse pubblico, i cortili e giardini privati, anche di interesse storico, spazi di rilievo di uso pubblico, quali marciapiedi, piazze, spazi pubblici pavimentati e i parcheggi.
4. Gli interventi nei parchi, giardini e aree verdi dovranno tendere alla conservazione delle caratteristiche paesistiche e in particolare delle essenze arboree presenti.
5. Gli interventi nei parchi e giardini di interesse storico e nelle aree verdi devono rispettare quanto disciplinato nel Regolamento del Verde comunale, al quale si rimanda.
6. Le aree cortilizie devono essere conservate nei loro caratteri generali, ovvero riqualificate adeguatamente. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione degli spazi verdi e naturali esistenti e al miglioramento della permeabilità del suolo.

7. Gli interventi negli spazi di rilievo di uso pubblico dovranno mantenere integri gli elementi e i manufatti che rappresentano l'identità e la memoria dei luoghi.
8. Nei commi successivi, per ciascuna classe, vengono fornite indicazioni relative agli interventi e alle trasformazioni ammesse.
9. All'interno dei NAF il ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, è ammesso purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza ai sensi delle disposizioni regionali e nazionali vigenti in materia e se ne prescrive la loro ricostruzione nel rispetto dei caratteri architettonici e nell'uso dei materiali degli edifici contermini, in modo da assicurare il loro coerente reinserimento nel tessuto urbano consolidato di matrice storica ove originariamente erano collocati.
10. All'interno dei NAF è consentito il recupero dei fienili, che potranno essere destinati sia a funzioni residenziali, sia a funzioni non residenziali. Potranno essere recuperati come SL tutti gli spazi (salvo i porticati) a prescindere dal fatto che siano completamente aperti, o chiusi su 2 o 3 lati. Nel solo caso di recupero con destinazione residenziale, dovranno essere reperite anche le relative DT a parcheggi pubblici, secondo quanto prescritto dalle Norme di Attuazione del PS.
11. Per una maggior precisazione della disciplina di intervento negli edifici nei NAF si rimanda allo specifico articolato riportato in appendice alle presenti Norme.

## **20.2 - A - Monumenti e altri edifici di particolare interesse**

1. Sono compresi gli edifici con caratteri monumentali, vincolati ex D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., e altri edifici di valore storico - architettonico.
2. Per questa tipologia di immobili sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'Art. 3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii..
3. Per gli interventi sugli edifici vincolati ex D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii., compresi gli edifici di proprietà di Enti Pubblici costruiti da almeno 70 anni, è necessario acquisire il preventivo nulla osta da parte della SABAP-MI - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Milano.
4. Gli interventi devono essere effettuati senza alcuna modifica del perimetro, delle altezze e dei profili, computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale, che devono essere demolite, conservando e ripristinando le costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio (collegamenti verticali e orizzontali quali androni, scale, porticati e loggiati; muri portanti interni ed esterni, volte, solai, coperture e spazi scoperti come cortili e giardini).
5. Gli interventi devono conservarne attentamente la tipologia di impianto, anche strutturale, comprese le quote d'imposta dei solai e del tetto, la composizione delle facciate, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, gli apparati decorativi, sia interni che esterni.
6. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni particolari:
  - la demolizione di intonaci è ammessa quando la loro condizione lo richieda e sempre che non siano affrescati o non vi sia la presenza di graffiti;
  - l'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modeste modifiche, senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno, salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
  - per i fabbricati che hanno subito alterazioni deve essere perseguita la ricomposizione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale;

- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, muri, esedre, lapidi, scenari, edicole, ecc.), la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative (volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi e pavimenti);
  - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
  - gli interventi devono essere estesi a tutta l'area di pertinenza dell'edificio con un progetto unitario, indipendentemente dalla presenza di più proprietari, con particolare attenzione alle pavimentazioni di portici, se esistenti, cortili, accessi, ecc. e alle eventuali sistemazioni a verde.
7. Per i corpi di fabbrica accessori (rimesse, depositi, ecc.) è ammessa una ristrutturazione parziale, meno dipendente dalle configurazioni storiche, senza aumentare i volumi e le superfici, ma permettendone il recupero all'uso.
8. Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.
9. Per questa tipologia di immobili è consentito il recupero dei sottotetti per fini abitativi solamente a condizione che non venga modificata l'altezza della linea di gronda e del colmo della copertura, e non ci sia modifica alla sagoma dell'edificio stesso; il recupero potrà pertanto avvenire su spazi già esistenti alla data di adozione del presente PGT.

### **20.3 - B - Edifici tradizionali di pregio**

1. Sono compresi gli edifici di interesse storico e ambientale, connotati da particolari caratteri tipologici e da uno stretto legame con l'ambiente e il tessuto urbano storico. Alcuni edifici sono stati sottoposti negli anni a interventi che ne hanno modificato e/o alterato parzialmente le caratteristiche originarie, pur conservandone l'impianto tradizionale ed i valori paesaggistici.
2. Per questa tipologia di immobili sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, ad esclusione della demolizione integrale.
3. Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento delle peculiarità degli edifici sia architettoniche che tipologico-ambientali, delle caratteristiche architettoniche, strutturali e decorative, nonché l'impianto originario, in termini di piani abitabili e di aperture verso l'esterno.
4. È ammesso, ove strettamente necessario, solo un adeguamento delle aperture ai fini del raggiungimento dei minimi requisiti igienico-sanitari, e tale adeguamento dovrà essere rispettoso delle aperture esistenti e dovrà avvenire sulla facciata di minor pregio architettonico o di minore importanza dal punto di vista storico-ambientale.
5. Sono ammessi interventi rinnovativi e sostitutivi degli elementi strutturali interni, verticali e orizzontali, senza sostanziali alterazioni di quote o modifiche dell'impianto tipologico.
6. Sono ammesse modifiche alla facciata senza alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno. Gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati sulla facciata devono perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano.
7. Tutti gli interventi devono essere attuati senza alcuna modifica del perimetro e dei profili, perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei fabbricati e il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di interesse storico, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.

8. Sono ammesse demolizioni parziali, anche esterne, ove richieste per ragioni statiche e/o igieniche, purché la ricostruzione rispetti totalmente i caratteri originari dell'edificio e si adegui alle caratteristiche ambientali dell'intorno ovvero ripristini gli elementi e le relazioni volumetriche preesistenti.
9. Nel caso siano previste demolizioni parziali e ricostruzioni non è consentito modificare la posizione degli androni di accesso.
10. Nel caso di edifici o parti di essi, particolarmente importanti dal punto di vista architettonico o per la presenza di elementi caratterizzanti quali: tessiture e strutture murarie, colonne, portali, modanature di finestre e di gronda, elementi decorativi di facciata, comignoli, serramenti, zoccolature, pilastrature in mattoni faccia a vista o pietra, gronde in legno ed altri elementi caratterizzanti, essi dovranno essere mantenuti e, se necessario restaurati in modo rispettoso, sia formale che materico. Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, essi possono essere eliminati sostituendoli con elementi consoni all'edificio.
11. Data la particolarità che questi tipi di intervento richiedono, le richieste di intervento dovranno contenere:
  - documentazione fotografica appropriata per la migliore identificazione dell'edificio in tutti gli aspetti architettonico-tipologici e decorativi;
  - relazione a firma del progettista che, in termini non sommari o stereotipi, illustri le scelte di carattere progettuale, soprattutto in relazione all'obiettivo di mantenere inalterati tali edifici nelle loro connotazioni ambientali ed architettoniche e nel contesto della scena urbana; nella relazione dovranno essere presenti anche i materiali impiegati e la loro compatibilità con quelli già presenti nell'edificio e, più in generale, con i materiali storici presenti nel tessuto storico;
  - in relazione alle lavorazioni previste, si dovrà accennare alle tecniche di restauro impiegate e all'eventuale rimozione di particolari architettonici non ritenuti originari e che influiscono negativamente sul manufatto.
12. Qualora le opere di conservazione delle strutture non fossero possibili, a causa di grave degrado delle stesse, tale da compromettere in modo permanente la sicurezza statica dell'immobile, sarà possibile produrre adeguata documentazione tecnica e di prova dei materiali, sottoscritta da un professionista abilitato, che attesti la sostanziale impossibilità di mantenimento e restauro di tali strutture. Può essere prescritto di operare la sostituzione facendo riferimento alle tecniche e ai materiali originari recuperati dalla demolizione. A seguito della richiesta documentata, l'organo competente dell'Amministrazione Comunale potrà decidere se permettere o meno l'intervento. In ogni caso, tale decisione, comporta l'approntamento di una nuova procedura di richiesta d'intervento, attraverso lo strumento del Piano di recupero, ciò anche nel caso l'intervento riguardi una singola unità edilizia.
13. Il recupero dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme, nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale, senza modifica dell'altezza della linea di gronda e del colmo della copertura, salva l'acquisizione di pareri e/o autorizzazioni da parte degli organi competenti in materia di tutela paesaggistica qualora dovuti, in particolare circa l'ammissibilità di realizzazione di lucernari, abbaini e terrazzi.

#### **20.4 - C - Edifici tradizionali**

1. Sono qui compresi gli edifici qualificati di interesse storico ed ambientale, sottoposti negli anni, in misura totale oppure parziale, a successivi interventi che ne hanno modificato e/o alterato parzialmente le caratteristiche originarie, pur conservandone l'impianto tradizionale ed i valori paesaggistici.

2. Per questa tipologia di immobili sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'Art. 3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., inclusa la demolizione integrale se motivata ai sensi del successivo comma 8 del presente articolo.
3. Gli interventi devono essere finalizzati a rendere gli edifici adeguati, sia igienicamente che tecnologicamente, a un uso residenziale o compatibile con la residenza, ma debbono mantenere sia la loro posizione planimetrica, sia le strutture murarie che abbiano particolare rilevanza sotto il profilo storico-architettonico, in quanto importanti anche nella definizione dell'ambiente urbano.
4. Il mantenimento della posizione planimetrica è vincolante per i fronti lungo gli spazi pubblici, mentre saranno possibili gli interventi strettamente necessari al risanamento sotto il profilo igienico, nelle parti non direttamente prospicienti gli spazi pubblici.
5. Il recupero dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme, nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale, senza modifica dell'altezza della linea di gronda e del colmo della copertura, salva l'acquisizione di pareri e/o autorizzazioni da parte degli organi competenti in materia di tutela paesaggistica qualora dovuti, in particolare circa l'ammissibilità di realizzazione di lucernari, abbaini e terrazzi.
6. Nel caso di edifici o parti di essi, particolarmente importanti dal punto di vista architettonico o per la presenza di elementi caratterizzanti quali tessiture e strutture murarie, colonne, portali, modanature di finestre e di gronda, elementi decorativi di facciata, zoccolature o altri elementi caratterizzanti, essi dovranno essere mantenuti e, se necessario, restaurati in modo rispettoso, sia formale che materico. Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, essi possono essere eliminati sostituendoli con elementi consoni all'edificio.
7. La richiesta di intervento dovrà essere accompagnata da adeguata sintesi fotografica e da una relazione a firma del progettista che, in termini non sommari o stereotipi, illustri le scelte di carattere progettuale, i materiali impiegati e la loro compatibilità con i materiali storici presenti nei NAF, con l'obiettivo di rendere a tali edifici l'importanza ambientale ed architettonica che la loro storia impone.
8. Qualora le opere di conservazione delle strutture non fossero possibili, a causa di grave degrado delle stesse, tale da compromettere in modo permanente la sicurezza statica dell'immobile, sarà possibile produrre adeguata perizia tecnica giurata e di prova dei materiali, sottoscritta da un professionista abilitato, che attesti la sostanziale impossibilità di mantenimento e restauro di tali strutture. Può essere prescritto di operare la sostituzione facendo riferimento alle tecniche e ai materiali originari recuperati dalla demolizione. A seguito della richiesta documentata, il Responsabile del Settore Tecnico potrà decidere se permettere o meno l'intervento.

#### **20.5 - D - Edifici che non necessitano di particolare protezione**

1. Sono compresi gli edifici di ridotto valore e interesse storico-architettonico, anche con caratteri tipo-morfologici in contrasto con il tessuto edilizio storico all'interno del quale sono inseriti; in questa categoria rientrano inoltre gli edifici costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, sostituendo a volte il tessuto originario, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, e in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto ai caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio storico all'interno del quale sono inseriti.
2. Per questa tipologia di immobili sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'Art. 3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii..

3. Qualora l'intervento previsto sia costituito da demolizione e successiva ricostruzione è prescritto il mantenimento della posizione planimetrica lungo i fronti degli spazi pubblici, mentre saranno possibili adeguamenti ai corpi edilizi e ai fronti non prospettanti sugli stessi; nel caso sia prevista modifica planimetrica dei fronti lungo gli spazi pubblici l'intervento è assoggettato a Piano di recupero, anche nel caso di singolo edificio.
4. La richiesta di intervento dovrà essere accompagnata da adeguata documentazione storica, tecnica e fotografica che attesti l'inesistenza di interesse architettonico, anche attraverso la ricostruzione della storia dell'edificio.
5. Non è ammesso il recupero di tettoie, anche se appoggiate all'edificio principale ma a queste estranee dal punto di vista architettonico-funzionale, che dovranno essere trattate come superfetazioni e pertanto se ne prescrive la demolizione.
6. È ammesso il recupero dei fabbricati accessori ai fini abitativi qualora sia inequivocabilmente dimostrata, da parte del richiedente, la possibilità di usufruire di almeno un posto auto a uso esclusivo per ogni unità residenziale, nell'ambito interessato dall'intervento.
7. Il recupero dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme, nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale, salva l'acquisizione di pareri e/o autorizzazioni da parte degli organi competenti in materia di tutela paesaggistica qualora dovuti. Al fine del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito l'innalzamento della linea di gronda e del colmo della copertura fino al raggiungimento dell'allineamento con quello degli edifici confinanti, salva l'acquisizione di pareri e/o autorizzazioni da parte degli organi competenti in materia di tutela paesaggistica qualora dovuti e comunque nel rispetto dei caratteri costruttivi locali riferiti alla copertura degli edifici (pendenze della falda e materiali costruttivi).
8. È consentito, in alternativa al piano terra degli edifici, l'utilizzo del sottosuolo per la formazione di autorimesse private, comunque nel rispetto delle caratteristiche arboree e vegetazionali esistenti. In questi casi, il progetto dovrà portare particolare attenzione alla sistemazione verde del soprassuolo, da armonizzare con le caratteristiche arboree e vegetazionali esistenti.
9. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato secondo le modalità definite all'Art. 10.3 delle presenti Norme di Attuazione, che verificherà gli aspetti planivolumetrici e le modalità di intervento più opportune, verso soluzioni finalizzate a riqualificare e armonizzare l'edificio al particolare contesto storico-architettonico in cui è inserito.

## CITTÀ DELL'ABITARE

### Art. 21 - R – Tessuto residenziale

#### 1. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IF max: 0,38 mq/mq (o uguale all'esistente se superiore);
- Altezza del Fronte: max 10,50 metri;
- IC max: 33%;
- Densità arborea – Da: min 20%;
- IPF minimo: 30%.

#### 2. Destinazioni d'uso AMMESSE di cui all'Art.9 delle presenti norme:

- Dst.R;
- Dst.H1;
- Dst.H2;
- Dst.T1;
- Dst.T2;
- Dst.SM;
- Dst.V;
- Dst.M1
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

3. Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9 delle presenti norme e non menzionate al precedente comma 2.

4. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico è ammessa la realizzazione di autorimesse anche fuori terra ai sensi dell'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione, nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 9, comma 5 della L 122/1989 e ss.mm.ii., tenendo in debito conto la normativa vigente all'epoca di realizzazione.

5. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

### Art. 22 - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario

#### 1. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IF max: IF e;
- Altezza del Fronte: max 10,50 metri;
- IC max: 33%;
- Densità arborea – Da: min 10%;
- IPF minimo: 30%.



2. Destinazioni d'uso AMMESSE di cui all'Art.9 delle presenti norme:

- Dst.R;
- Dst.H1;
- Dst.H2;
- Dst.T1;
- Dst.T2;
- Dst.SM;
- Dst.V;
- Dst.M1
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

3. Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9 delle presenti norme e non menzionate al precedente comma 2.
4. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico è ammessa la realizzazione di autorimesse anche fuori terra ai sensi dell'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione, nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 9, comma 5 della L 122/1989 e ss.mm.ii., tenendo in debito conto la normativa vigente all'epoca di realizzazione.
5. I lotti sui quali sono ammessi completamente dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

## CITTÀ DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

### Art. 23 - P1 - Tessuto per attività produttive

1. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT max: 1,00 mq/mq
- IPF minimo: 20%;
- Altezza del Fronte: max 12,00 m (sono consentite altezze maggiori per impianti tecnologici non altrimenti risolvibili, purché opportunamente mitigate visivamente e percettivamente dallo spazio pubblico) e solo per le Dst.P5 – Produttivo digitale max 20,00 m;
- IC max: 65%;
- Densità arborea – Da: min. 10%.

2. Destinazioni d'uso AMMESSE di cui all'Art.9 delle presenti norme:

- Dst.H1;
- Dst.H2;
- Dst.P1;
- Dst.P2 (se **SL < 1.000** mq attuazione con intervento diretto; se **SL > 1.000** mq attuazione con PA o PdC Convenzionato nel rispetto dei limiti di cui all'art. 29 del PTM)
- Dst.P3;
- Dst.P4;
- Dst.P5;
- Dst.T1;
- Dst.T2;
- Dst.SM;
- Dst.V;

- Dst.M1;
  - Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;
  - È ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n.1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 150 mq di SL). La residenza del custode o del proprietario non è alienabile in modo separato ed indipendente rispetto alla destinazione urbanistica principale (produttiva); la realizzazione della stessa dovrà sottostare ad un atto di asservimento.
  - È ammessa l'esposizione e la vendita diretta in quota non superiore al 20% della SL.
3. Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9 delle presenti norme e non menzionate al precedente comma 2.
4. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.
5. È consentita la realizzazione di tettoie adibite a deposito funzionali all'attività stessa, aperte almeno su due lati, nella misura massima del 20% della SL realizzata, e comunque nel rispetto degli indici e parametri del tessuto stesso.

#### **Art. 24 - P1a - Tessuto per attività produttive in territorio agricolo**

1. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT max: IT e
- IPF minimo: 30%;
- Altezza del Fronte: max 12,00 metri
- IC max: 65%;
- Densità arborea – Da: min. 30%.

È ammesso un incremento volumetrico nei limiti dell'IT max: 0,2 mq/mq funzionali alla riorganizzazione operativa delle attività già in essere e non per l'insediamento di destinazioni d'uso differenti da quelle esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, il tutto nel rispetto degli indici e parametri di zona..

2. Destinazioni d'uso AMMESSE di cui all'Art.9 delle presenti norme.

2.1 Le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del presente strumento urbanistico sono riconosciute come ammesse, e ad esse è riconosciuto l'incremento volumetrico di cui al comma precedente.

2.2 I cambi di destinazione d'uso verso quanto previsto dal presente comma 2.2, e precisamente:

- Dst.H1;
- Dst.H2;
- Dst.P1;
- Dst.T1;
- Dst.SM;
- Dst.V;
- Dst.M1;
- Dst.A1
- Dst.A2
- Dst.A3
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;

sono consentiti previo Piano attuativo che interessi l'intero compendio immobiliare, nel rispetto degli indici e parametri di cui al precedente comma 1.

- È ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n.1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 150 mq di SL. La residenza del custode o del proprietario non è alienabile in modo separato ed indipendente rispetto alla destinazione urbanistica principale (produttiva); la realizzazione della stessa dovrà sottostare ad un atto di asservimento.

3. Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9 delle presenti norme e non menzionate al precedente comma 2.
4. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

#### **Art. 25 - P1r - Tessuto per attività produttive in aree residenziali**

##### 1. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- IT max: IT e
- IPF minimo: 20%;
- Altezza del Fronte: max 12,00 metri
- IC max: 65%;
- Densità arborea – Da: min. 10%.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione, con cambio di destinazione d'uso verso la residenza, considerando la sola SL in pianta e senza tenere in considerazione la reale altezza dell'edificio, nel rispetto degli indici e parametri di cui al precedente art. 21.

##### 2. Destinazioni d'uso AMMESSE di cui all'Art.9 delle presenti norme:

- Dst.R;
- Dst.H1;
- Dst.H2;
- Dst.P1 (solo se esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico);
- Dst.P2 (solo se esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico);
- Dst.T1;
- Dst.T2;
- Dst.SM;
- Dst.V;
- Dst.M1;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;
- È ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n.1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 150 mq di SL). La residenza del custode o del proprietario non è alienabile in modo separato ed indipendente rispetto alla destinazione urbanistica principale (produttiva); la realizzazione della stessa dovrà sottostare ad un atto di asservimento.
- È ammessa l'esposizione e la vendita diretta in quota non superiore al 20% della SL.

3. Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9 delle presenti norme e non menzionate al precedente comma 2.

4. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono di norma provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

#### **Art. 26 - P1c - Tessuto per attività produttive in aree cimiteriali**

1. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT max = IT e;
- IPF minimo: 20%;
- Altezza del Fronte: max 12,00 metri
- IC max: 65%;
- Densità arborea – Da: min. 10%.

2. Destinazioni d'uso AMMESSE di cui all'Art.9 delle presenti norme:

- Dst.P1 (nei limiti delle attività connesse al cimitero);
- Dst.V (nei limiti delle attività connesse al cimitero);
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;
- È ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n.1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 150 mq di SL). La residenza del custode o del proprietario non è alienabile in modo separato ed indipendente rispetto alla destinazione urbanistica principale (produttiva); la realizzazione della stessa dovrà sottostare ad un atto di asservimento.

3. Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9 delle presenti norme e non menzionate al precedente comma 2.

4. Sulle attività commerciali presenti all'interno delle fasce di rispetto delle aree cimiteriali, se lecitamente autorizzate alla data di adozione del presente strumento urbanistico, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Non è ammesso alcun tipo di ampliamento.

#### **Art. 27 - P2 - Tessuto per attività commerciali**

1. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT max = IT e;
- IPF minimo: 20%
- Altezza del Fronte: max 12 metri;
- IC max: 65%;
- Densità arborea – Da: min. 10%.

2. Destinazioni d'uso AMMESSE di cui all'Art.9 delle presenti norme:

- Dst.R;
- Dst.H1;

- Dst.H2;
  - Dst.P1;
  - Dst.P2;
  - Dst.P3;
  - Dst.P4;
  - Dst.T1;
  - Dst.T2;
  - Dst.SM;
  - Dst.V;
  - Dst.M1;
  - Dst.M2;
  - Dst.M3;
  - Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;
  - È ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n.1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 150 mq di SL). La residenza del custode o del proprietario non è alienabile in modo separato ed indipendente rispetto alla destinazione urbanistica principale (produttiva); la realizzazione della stessa dovrà sottostare ad un atto di asservimento.
3. Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9 delle presenti norme e non menzionate al precedente comma 2.
4. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.
5. È consentita la realizzazione di tettoie adibite a deposito funzionali all'attività stessa, aperte almeno su due lati, nella misura massima del 20% della SL realizzata, e comunque nel rispetto degli indici e parametri del tessuto stesso.

#### **Art. 28 - P3 – Deposito a cielo aperto**

1. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi  
 Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.  
 Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:
- IPF minimo: 20%
  - Altezza del Fronte: max 12,00 metri
  - IC max: 65%;
  - Densità arborea – Da: min. 10%
2. Destinazioni d'uso AMMESSE di cui all'Art.9 delle presenti norme:
- Dst.H1;
  - Dst.H2;
  - Dst.P1;
  - Dst.P2;
  - Dst.P3;
  - Dst.T1;
  - Dst.T2;
  - Dst.SM;
  - Dst.V;
  - Dst.M1;
  - Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;

3. Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9 delle presenti norme e non menzionate al precedente comma 2.
4. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

## **Art. 29 - ID - Impianti per la distribuzione ed autolavaggio**

### **29.1 - Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante e per le infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici**

1. Sono qui disciplinati gli "impianti stradali", intesi quali complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine per l'erogazione, mediante vendita al pubblico, dei carburanti per autotrazione, con i relativi serbatoi nonché dei servizi e delle attività economiche accessorie ed integrative, di cui al comma 1, lettere c) e j) dell'Art. 82 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e ss.mm.ii, con i loro manufatti (depositi, pensiline, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli, la vendita di accessori per auto, officina leggera, servizi igienici, ecc.).  
Nell'ambito dell'attività di distribuzione carburanti sono da ritenersi ricompresi anche i carburanti alternativi quali, a mero titolo esemplificativo, elettrico e idrogeno, che potranno implementare e/o sostituire i carburanti tradizionali.  
È ammesso l'insediamento delle destinazioni d'uso Dst.V - Esercizi di Vicinato e Dst.SM - Esercizi per la Somministrazione di Alimenti e Bevande, si intendono pertanto NON AMMESSE tutte le rimanenti destinazioni d'uso.
2. Non sono invece disciplinati gli "impianti di distribuzione ad uso privato" di cui all'Art. 91 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e ss.mm.ii., caratterizzati dal divieto di cessione a terzi dei carburanti, a titolo oneroso o gratuito (con esclusione delle attrezzature fisse o mobili destinate ai carburanti agevolati per uso agricolo). Questi, all'interno delle attività produttive, sono ammessi purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti e nelle aree agricole esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale per un loro uso esclusivo. È comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle degli artt. 2, 3 e 4 del Regolamento Regionale n. 3 del 21 luglio 2000 e ss.mm.ii.
3. Nuovi impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale, con il procedimento previsto dalla LR 6/2010 e ss.mm.ii. e nel rispetto della DGR X/6698 del 09/06/2017, previo parere dell'Ente gestore della strada e, se all'interno dei PLIS, previo parere del rispettivo Ente Gestore del Parco.
4. Gli edifici funzionali per le attività di servizio e vendita annesse agli impianti di cui al comma 1 sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - IT: 0,3 mq/mq
  - Altezza del Fronte: max 5,00 metri, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere max 7,00 metri;
  - Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto;
  - Tutto il perimetro, escluso il fronte strada, deve essere piantumato con alberatura ad alto fusto sempreverde.
5. Per gli impianti esistenti, in caso di dismissione, dovranno essere attuate tutte le misure per la messa in sicurezza e bonifica dell'area, in particolare nel rispetto dei criteri di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente 12 febbraio 2015, n. 31 "Regolamento recante criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi dell'articolo 252, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152" e ss.mm.ii.
6. Tutti i distributori di carburanti, una volta dismessi e qualora mai indagati, e le aree ove sono stati presenti stoccaggi di idrocarburi e comunque in ogni caso in cui la storia del sito e le attività condotte su esso possa far supporre una alterazione delle matrici ambientali, devono essere soggetti a preventiva indagine preliminare con i contenuti richiesti a quest'ultima dall'articolo 242 del D.lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii, prima del loro riutilizzo con diversa destinazione funzionale.

7. Fatto salvo quanto sopra riportato, è possibile il cambio di destinazione d'uso mediante titolo abilitativo convenzionato, assumendo quella del tessuto immediatamente più adiacente; è inoltre facoltà dell'A.C. consentire, sempre mediante PdC Convenzionato, che le volumetrie esistenti possano essere trasferite entro 300 metri dall'attuale localizzazione.
8. Fatta salva l'ammissibilità di nuovi impianti esclusivamente negli ambiti di cui sopra, è ivi comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:
  - in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
  - fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
  - fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di 100 metri;
  - fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (sempreché in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc.;
  - nei centri abitati.
9. Relativamente alla natura del prodotto distribuito, sono qui richiamate le disposizioni di cui all'Art. 86, comma 6 della LR 6/2010 e ss.mm.ii., in particolare in riferimento all'inclusione o meno dell'ambito interessato nelle zone classificate quali "Zone affidate alla pianificazione comunale orientata".
10. Per quanto riguarda le infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici ad accesso pubblico, si rammenta che l'attuale legislazione incentiva l'installazione delle colonnine di ricarica in conformità all'Art. 57 della legge 11/09/2020, n.120 e ss.mm.ii.

## **29.2 - Disciplina per gli impianti di autolavaggio indipendenti**

1. Gli impianti di autolavaggio indipendenti sono quelli dedicati esclusivamente alle operazioni di lavaggio e pulizia degli automezzi, gestiti anche con modalità di "self-service".
2. Sono ammessi nelle fasce di rispetto stradale e nei tessuti "P1 -Tessuto per attività produttive" di cui alle presenti Norme di Attuazione.
3. È ammessa la realizzazione di impianti e volumetrie, comprese costruzioni accessorie quali ad esempio pensiline, in rapporto alle necessità dell'attività di autolavaggio, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - IC: max 30%, incluse eventuali pensiline;
  - SL: max 200 mq;
  - Altezza del Fronte per gli edifici: max 3 metri;
  - Altezza del Fronte per le strutture adibite al lavaggio: max 5 metri;
  - Un quinto della ST - Superficie Territoriale deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto
  - Tutto il perimetro dell'area di pertinenza, esclusi i passi carrai di ingresso e uscita e il fronte confinante direttamente su strada, deve essere piantumato con alberatura ad alto fusto sempreverde.
4. Non è ammessa la realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale, nemmeno per fini di guardiania/custodia.



5. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata, tra le altre, alla presentazione di elaborati e indicazioni progettuali riguardo: livelli di consumo idrico, recupero e trattamento delle acque di lavorazione e delle acque reflue, specifiche misure adottate per la riduzione del rischio idraulico e di tenuta delle tubazioni.

## **CITTÀ DELLE INFRASTRUTTURE**

### **Art. 30 - IF - Impianti ferroviari**

1. Appartengono a questo ambito le aree occupate da impianti ferroviari e fabbricati accessori tecnici strumentali all'esercizio del trasporto pubblico, come individuati negli elaborati grafici del PR. All'interno di tali aree devono essere adottate tutte quelle misure di mitigazione e contenimento degli impatti generati dalle infrastrutture stesse sulle funzioni circostanti.
2. Si rimanda al PS per l'esatta individuazione e catalogazione della stazione ferroviaria e relativi fabbricati di pertinenza in quanto ricadenti fra le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, previa richiesta di apposita autorizzazione agli Enti competenti.
4. Gli interventi di nuova costruzione, al solo fine di realizzare impianti e accessori strettamente pertinenti all'infrastruttura ferroviaria, nonché la realizzazione di recinzioni e parcheggi e spazi destinati a verde piantumato e mantenuto, sono ammessi secondo le modalità previste dall'Art. 10.3 delle presenti Norme di Attuazione.
5. Sono ammesse all'interno dell'ambito le seguenti destinazioni d'uso: Dst.SM, Dst.V, Dst.M1, Dst.M2. Sono ammesse inoltre attività aventi funzioni complementari a quelle del trasporto ferroviario, legate ad esempio al favorire l'interscambio modale degli spostamenti (es. ciclista), oltre ad attività para-commerciali di cui all'Art. 9 delle presenti Norme di Attuazione in una logica complessiva di riqualificazione ed ampliamento dei servizi stessi collaterali alla stazione ferroviaria; dette attività para-commerciali andranno disciplinate secondo le modalità previste dall'Art. 10.3 delle presenti Norme di Attuazione.

### **Art. 31 - ST – Sistema stradale**

1. Sono così denominate le porzioni del territorio comunale utilizzate, nello stato di fatto, come sede stradale, ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o di nuove strade.
2. L'indicazione delle aree per la mobilità costituisce limite di assoluta inedificabilità per l'area interessata.
3. Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono anch'esse inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, alberature e sistemazioni a verde. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione e per le infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, secondo quanto disposto dal precedente Art. 29.

4. Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione conservativa, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e di ampliamento.
5. Le fasce di rispetto, ancorché inedificabili, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
6. All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni se giustificate da motivi di pubblica sicurezza e/o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada.
7. Le recinzioni esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, ricadenti all'interno di fasce di rispetto, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla loro conservazione e completamento. Nei casi di demolizione e sostituzione delle suddette recinzioni, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada, ad eccezione dei casi di documentata incompatibilità di tali interventi dovuta alla posizione nel lotto di fabbricati preesistenti alla data di adozione del PGT stesso.

## Capo II - DISCIPLINA DEL SISTEMA RURALE, PAESISTICO E AMBIENTALE

Il presente titolo disciplina il Sistema Rurale, Paesistico e Ambientale articolato in ambiti individuati, eventualmente sovrapposti tra loro, negli elaborati cartografici del PR e distinti in:

- A1 - Aree agricole;
- A2 - Aree agricole di valore ecologico e ambientale;
- AE - Aree agricole per eventi all'aperto;
- ANF - Edifici ubicati in zone agricole non funzionali alle attività agricole.

Rientrano in tale Sistema Rurale, Paesistico e Ambientale anche le aree ricomprese all'interno dei PLIS - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, di cui al successivo Art. 32.5.

Le finalità perseguite dal presente PR per il Sistema Rurale, Paesistico e Ambientale sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, la qualificazione e il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione, delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna anche mediante la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativa;
- lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
- il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).

### Art. 32 - Sistema Rurale, Paesistico e Ambientale

#### 32.1 - A1 - Aree agricole

1. Sono gli ambiti di conservazione del territorio agricolo e delle attività connesse, come individuati dagli elaborati grafici.
2. Negli Ambiti agricoli sono ammesse esclusivamente attività compatibili con esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di conduzione dell'attività agricola.
3. In tali aree le opere ammesse, nonché gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della SL, sono regolati dai disposti di cui al Titolo III della parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della LR 12/2005 e ss.mm.ii.
4. Nelle aree boscate presenti negli ambiti destinati all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza. Tutti gli interventi dovranno essere sottoposti alle normative vigenti in materia.
5. Rientrano in tali ambiti anche gli AAS - Ambiti Agricoli Strategici, come individuati dal PTM - Piano Territoriale Metropolitano e meglio declinati nel presente strumento urbanistico. Su tali ambiti valgono le seguenti disposizioni:
  - mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo;
  - tutelare e sviluppare i fattori di biodiversità mediante l'inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocoltura e la diversificazione delle produzioni agricole;
  - preferire le colture agroambientali in luogo di quelle intensive e ad alto impatto ambientale;
  - conservare e riqualificare le sistemazioni agrarie tradizionali e le tessiture del paesaggio agrario quale fattore di identità culturale;
  - conservare, nell'utilizzo agricolo, i caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;
  - garantire la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua e della vegetazione ripariale.

6. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti o ammessi, in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione, si rimanda alla normativa regionale vigente.
7. I nuovi edifici dovranno attenersi a regole tipologiche e morfologiche che riconducano alla tradizione agricola, anche in considerazione del fatto che alcuni degli areali ricadono all'interno dei PLIS - Piani Locali di Interesse Sovracomunale (Parco del Roccolo, Parco dei Mulini).
8. Per gli edifici, o complessi immobiliari, non destinati alle attività agricole e per le aree a loro pertinenti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (senza cambio di destinazione d'uso), di restauro e risanamento conservativo.  
Sono ammessi, mediante presentazione di Piano Attuativo, interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:
  - IT max = IT e
  - IC max = 33%
  - Altezza del Fronte: max 10,50 metri
  - Le sole destinazioni d'uso ammesse, in caso di cambio di destinazione d'uso, sono la Dst.R, SM, Dst.V e Servizi pubblici di interesse pubblico o generali
9. Per edificio esistente non destinato alle attività agricole si intende l'edificio realizzato in base ad un titolo autorizzativo residenziale/produttivo e non agricolo. Per gli edifici esistenti realizzati in epoca in cui non era necessario il titolo autorizzativo si farà riferimento all'accatastamento alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione.
10. Per gli edifici rurali dismessi o abbandonati da più di 3 anni, alla data di entrata in vigore della LR 18/2019 e ss.mm.ii., valgono le disposizioni di cui all'Art.40-ter della LR 12/2005 e ss.mm.ii.
11. La morfologia degli edifici rurali riveste fondamentale importanza nella cura e conservazione del paesaggio in quanto normalmente tali edifici sono ubicati in zone libere da edificazione e quindi assumono un valore determinante e decisivo nella creazione del paesaggio stesso.
12. A tale scopo, negli interventi previsti in tale zona, il sistema delle aperture sulle pareti verticali sarà articolato attraverso forometrie regolari e simmetriche di forma riconducibile al parallelogramma.
13. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005, n. 20109 (pubblicata nel 3° Suppl. Straord. al n. 6 del 10.2.2006 del B.U.R.L.), indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.
14. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m.1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.
15. Sono consentite, in deroga alla presente norma, recinzioni realizzate con paletti e rete metallica se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole.
16. Sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case di abitazione esistenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni: zoccolo in muratura h massima cm. 60, più recinzione in rete plastificata per una h max complessiva di cm. 200.

17. In concomitanza di appezzamenti già dotati di recinzioni alla data di adozione del presente strumento urbanistico, potranno essere realizzate recinzioni mantenendo la stessa tipologia di quelle esistenti, al fine di conservare omogeneità e armonia nel contesto, purché rialzate di almeno cm. 15 da terra o prevedendo altre soluzioni al fine di consentire il transito della libera fauna.
18. Relativamente ad insediamenti agricoli con presenza di allevamenti di animali, anche con finalità sportive - agonistiche e non agonistiche - in merito alla distanza intercorrente tra gli stessi ed insediamenti di tipo residenziale e terziario-commerciali, si richiama l'applicazione di quanto stabilito nelle "Indicazioni operative" di cui alla DDG n° 20109/2005 e ss.mm.ii. in relazione alle diverse tipologie di animali allevati.
19. Come già indicato al precedente Art. 17, la realizzazione di tutte le tipologie di impianti solari termici e fotovoltaici, a terra o su apposite strutture di sostegno a essi dedicate, è generalmente vietata su suolo agricolo, con particolare riferimento agli ambiti di tutela dei PLIS; è limitatamente ammessa, nel rispetto dei criteri del PREAC - Programma Regionale Energia Ambiente e Clima, solamente all'interno delle aree classificate come A1 - Aree agricole e a condizione che la loro installazione sia subordinata a convenzionamento con il Comune o all'adesione a una CER - Comunità Energetica Rinnovabile locale.

### **32.2 – A2 – Aree agricole di valore ecologico e ambientale**

1. Sono così definite le aree che ricomprendono le porzioni di territorio aventi rilevanza dal punto di vista ambientale ed ecologico. Il presente strumento urbanistico riconosce infatti gli elementi costitutivi del paesaggio locale, per i quali si adottano norme di salvaguardia e di tutela che integrano quelle previste dagli strumenti urbanistici territoriali sovraordinati e dalle norme sovraordinate in vigore.
2. In dette aree valgono le disposizioni di cui al presente articolo, gli interventi dovranno individuare adeguate misure di mitigazione e compensazione territoriale da attuare in fase di realizzazione, derivanti da uno specifico percorso valutativo volte alla salvaguardia e tutela del paesaggio naturale, anche in conformità a quanto stabilito nell'Art. 19 - REC – Rete Ecologica Comunale delle Norme di Attuazione del PS.
3. In tali aree rientrano altresì le porzioni di boschi esistenti, generalmente con conformazione a fascia e di estensione assai limitata, nonché le aree di rimboschimento, oltre alle aree boschive desunte dal vigente PIF - Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano (validità 2015-2030) cui si rimanda per il recepimento delle specifiche disposizioni e prescrizioni di carattere sovraordinato.
4. Negli ambiti in oggetto sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di conduzione delle attività agricole.
5. Gli eventuali nuovi edifici necessari all'attività agricola, fatte salve le verifiche degli indici di cui al precedente art. 32.1, dovranno possedere le seguenti caratteristiche, con la precisazione che per complesso aziendale si intende quanto riportato all'art. 2555 del Codice Civile:
  - a. superficie coperta massima mq. 500 per edificio fino ad un totale massimo per complesso aziendale di mq. 2.500 comprensiva degli edifici esistenti. Per i complessi aziendali che abbiano raggiunto la superficie coperta massima è ammessa un ulteriore ampliamento *una tantum* pari a mq 500;
  - b. distanza minima tra i complessi aziendali di m. 600 con riferimento anche ai complessi esistenti;
  - c. altezza massima del fronte dell'edificio residenziale di m. 6;
  - d. altezza massima del fronte degli edifici strumentali l'attività agricola di m. 8.
6. Unicamente la prescrizione di cui al precedente comma 5, lettera b, non è applicabile agli interventi relativi ad attività già esistenti.

7. Gli interventi sul materiale arboreo si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione, alla buona conduzione botanica-agro-forestale.
8. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole.
9. Tutti gli interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria classica.
10. Salvo che nelle aree eventualmente individuate a tale scopo da apposito provvedimento temporaneo rilasciato dall'Amministrazione Comunale, sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.
11. L'attraversamento di nuove canalizzazioni di qualsiasi genere di servizi (linee elettriche anche ad alta e media tensione, telefoniche, ecc.) può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi.
12. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti. In concomitanza di appezzamenti già dotati di recinzioni alla data di adozione del presente strumento urbanistico, potranno essere realizzate recinzioni mantenendo la stessa tipologia di quelle esistenti, al fine di conservare omogeneità e armonia nel contesto, purché rialzate di almeno cm 15 da terra o prevedendo altre soluzioni al fine di consentire il transito della libera fauna.
13. Negli ambiti individuati ai sensi del presente articolo sono inserite anche le aree ricomprese nel PLIS del Parco dei Mulini e nel PLIS del Parco del Roccolo, per le quali oltre alle norme sopra indicate, dovrà applicarsi anche la normativa di cui ai successivi articoli.

### **32.3 – AE – Aree agricole per eventi all'aperto**

1. Sono così definite le aree poste all'interno dei territori agricoli, dove si sono consolidate nel tempo pratiche inerenti lo svolgimento di eventi privati all'aperto. Lo svolgimento di tali eventi, a carattere temporaneo, è consentito nel rispetto della normativa vigente di settore, previo ottenimento di apposita autorizzazione.
2. In dette aree valgono generalmente le disposizioni di cui al precedente Art. 32.1, gli interventi ammessi sono solamente quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento in efficienza dei manufatti esistenti, e lecitamente autorizzati, alla data di adozione del presente strumento urbanistico.
3. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e/o altri accessori, di qualsiasi uso e funzione.
4. Non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabilizzanti del suolo, neanche aventi carattere provvisorio. È consentito il mantenimento delle sole superfici impermeabilizzate autorizzate, come da documentazione che dovrà essere fornita all'UTC.

### **32.4 – ANF – Edifici ubicati in zone agricole non funzionali alle attività agricole**

1. Sono così definiti gli edifici ubicati all'interno delle zone agricole, ma con destinazioni non più funzionali alle attività agricole stesse.
2. In dette aree valgono generalmente le disposizioni di cui al precedente Art. 32.1, gli interventi ammessi sono solamente quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento in efficienza dei manufatti esistenti, e lecitamente autorizzati, alla data di adozione del presente strumento urbanistico; sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti.
3. È ammessa una capacità volumetrica aggiuntiva (bonus una tantum) del 20% della SL esistente, lecitamente autorizzata, fino ad un massimo di 50 mq.

### **32.5 – PLIS – Parchi Locali di Interesse Sovracomunale**

1. Sono così definiti gli areali dei PLIS riconosciuti ai sensi dell'Art. 34 della LR 86/83 e ss.mm.ii., e precisamente:
  - **Parco dei Mulini**, istituito e riconosciuto nel 2008 in sostituzione del PLIS "Bosco di Legnano";
  - **Parco del Roccolo**, istituito nel 1991 e riconosciuto nel 1994 come parco agricolo di interesse sovracomunale da Regione Lombardia;
 istituiti quali strumenti per la realizzazione ed il potenziamento della RER - Rete Ecologica Regionale e della REM - Rete Ecologica Metropolitana, e per valorizzare le risorse territoriali come da disposizioni legislative in materia.
2. Per la specifica disciplina dei suddetti PLIS valgono temporaneamente le disposizioni di cui al presente articolo, sino all'approvazione di specifici regolamenti; quanto previsto in questi regolamenti avrà carattere prevalente sulla presente normativa transitoria.

#### **32.5.1 – PLIS – Parco dei Mulini**

1. Comprende le porzioni di territorio comunale che, unitamente a quelle individuate nei Comuni di Legnano, Parabiago, San Vittore Olona e Nerviano, costituiscono, per la presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, un vasto ambito di salvaguardia ambientale ed ecologica.
2. Le aree in essi ricadenti sono quasi totalmente adibite ad usi agricoli, pertanto valgono le disposizioni di cui ai precedenti Art. 32.1,32.2,32.3, oltre a quanto disciplinato ai successivi commi del presente articolo.
3. In coerenza con le finalità sociali e ricreative della costituzione del PLIS, è inoltre consentito lo svolgimento di attività socio-educative e ricreative stagionali a condizione che non comportino la realizzazione di fabbricati o manufatti stabilmente incorporati nel terreno.
4. Gli interventi per il conseguimento delle finalità dei PLIS sono assoggettati all'approvazione di un Programma Pluriennale degli Interventi o di un Piano Attuativo, secondo le disposizioni contenute nella pianificazione provinciale e nelle delibere regionali.
5. Fino all'adozione dello strumento di pianificazione o programmazione del Parco, sono consentiti:
  - gli interventi connessi all'attività agricola;
  - la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso o interesse pubblico, ivi compresa la nuova viabilità;
  - la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione conservativa degli edifici esistenti con destinazione non agricola.

6. Sono invece vietati:

- gli interventi di ristrutturazione sostitutiva e di ristrutturazione urbanistica;
- l'apposizione di cartelli per uso pubblicitario;
- l'apertura di nuove cave, l'attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasce di veicoli, rottami, ecc.);
- il taglio delle alberature d'alto fusto, salvo per i casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale e nei regolamenti comunali;
- la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade vicinali;
- gli interventi di nuova costruzione;
- la recinzione dei fondi agricoli e/o boschivi.

7. Per la specifica disciplina del suddetto PLIS valgono temporaneamente le disposizioni di cui al presente articolo, sino all'approvazione di specifico regolamento; quanto previsto in questo regolamento avrà carattere prevalente sulla presente normativa transitoria.

### **32.5.2 – PLIS – Parco del Roccolo**

1. Comprende le parti di territorio comunale che, unitamente a quelle individuate nei Comuni di Arluno, Busto Garolfo, Casorezzo, Nerviano e Parabiago, costituiscono, per la presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, un vasto ambito di salvaguardia ambientale ed ecologica.
2. Il PGT indica con apposita perimetrazione le aree interessate dal PLIS del Roccolo, ai sensi dell'art. 34 della LR 86/1983. Entro tale perimetro le previsioni si attuano mediante Programma Pluriennale degli Interventi.
3. All'interno delle aree attuali del PLIS del Roccolo valgono in generale le prescrizioni di cui al Capo II – Disciplina del sistema rurale, paesistico e ambientale delle presenti Norme di Attuazione, oltre alle disposizioni di seguito riportate.
4. All'interno delle aree ricadenti nel PLIS del Roccolo, sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio:
  - a) Nuovi edifici residenziali e recupero, anche in ampliamento di quelli esistenti, purché connessi all'attività agricola, previa verifica di esistenza delle strutture aziendali nei limiti previsti dalla LR 12/2005;
  - b) Fabbricati di servizi funzionali all'attività agricola. Per detti fabbricati i limiti sono quelli previsti dalla LR 12/2005. L'edificazione potrà avvenire previa stipula dei relativi atti di asservimento da trascrivere nei registri immobiliari, predisposti al fine di mantenere la destinazione d'uso e la consistenza dei fondi;
  - c) Nuovi allevamenti zootecnici o ampliamenti di quelli esistenti con annessi fabbricati ed impianti necessari alle attività zootecniche, secondo accertati criteri di compatibilità ambientale, ai sensi delle disposizioni normative vigenti;
  - d) Nuove strutture ed impianti produttivi di prima trasformazione, purché collegati ad insediamenti agricoli esistenti ed aventi come oggetto la lavorazione di prodotti aziendali;
  - e) Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo degli edifici residenziali esistenti, regolarmente assentiti ed autorizzati, anche con destinazione non più connessa all'attività agricola.
5. All'interno delle aree ricadenti nel PLIS del Roccolo è inoltre ammessa:
  - a) L'attività agrituristica di cui alla normativa regionale vigente, purché sia localizzata all'interno del sedime edificato;
  - b) Le colture florovivaistiche ed ortistiche, purché non precedano opere ad impianto fisso fuori terra.



6. Non è consentito l'insediamento di nuove strutture ed impianti produttivi artigianali ed industriali, in quanto ritenuti non compatibili con i territori del PLIS; è consentito il mantenimento delle attività in essere, e regolarmente assentite ed autorizzate, alla data di adozione del presente strumento urbanistico, e sempre a condizione che non vengano svolte attività classificate come nocive o insalubri, secondo i dispositivi normativi vigenti.
7. Gli interventi edilizi sugli edifici di cui ai precedenti commi potranno essere interessati unicamente da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed eventuale adeguamento igienico-sanitario, a condizione che tali interventi comportino un miglior inserimento ambientale.
8. Differenti tipologie di intervento sono consentite previa formazione di Piano di Recupero, ai sensi della L. 457/78, con estensione dell'area interessata all'intero compendio immobiliare, o ambito cortilizio, entro cui l'edificio in oggetto ricade. Il piano di recupero si attuerà mediante individuazione di unità minime di intervento e nel rispetto delle presenti norme:
  - a) Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; eventuali trasformazioni, ampliamenti e nuovi inserimenti dovranno presentare tipologie consone all'esistente. In tal senso andranno rispettati i caratteri tipo-morfologici del nucleo edificato, valorizzando gli edifici storici meritevoli di tutela, la riproposizione delle partiture e della continuità delle facciate, il mantenimento delle corti e degli androni di passaggio, delle altezze e dei materiali;
  - b) I caratteri tipologici ripercorreranno gli elementi tipici dell'architettura rurale lombarda, come le coperture in coppi in cotto su orditura lignea, i serramenti in legno verniciato, l'uso del mattone a vista abbinato all'intonaco a civile tinteggiato nella gamma di colori delle terre;
  - c) Gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti dovranno comunque rispettare i caratteri tipo-morfologici del complesso edificato;
  - d) Qualora, per un migliore utilizzo agricolo degli edifici esistenti si rendessero necessarie demolizioni con ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione andrà prevista con soluzioni planivolumetriche che, in ogni caso, non alterino la lettura del complesso e con caratteristiche tipo-morfologiche adeguate alle particolarità architettoniche presenti.

#### 9. Prescrizioni di carattere generale

Su tutta la rete irrigua è vietata l'esecuzione di nuovi interventi di tombinatura, con la sola esclusione di tratti strettamente necessari a comprovate esigenze irrigue, alla creazione degli accessi ai fondi o dei passaggi connessi con viabilità o servizi o con interventi di messa in sicurezza a regimazione di tratti della rete.

La recinzione dei fondi boschivi è vietata.

La recinzione dei fondi agricoli:

- a) è ammessa solo a protezione di nuove piantagioni o di colture pregiate di particolare valore economico, da dimostrarsi tramite perizia agronomica asseverata;
- b) non può avere carattere esteso e continuo e deve sempre garantire opportuni gradi di permeabilità e di connessione ecologica con gli ambiti naturali o le altre aree libere circostanti;
- c) dovrà essere realizzata con palo di legno e filo metallico o staccionata in legno, eventualmente accompagnata da siepi arbustive autoctone;
- d) deve in ogni caso essere assicurata la permeabilità alla fauna selvatica.

Sono ammesse recinzioni con rete metallica a fondazioni isolate e siepe, solo a tutela di residenze ed aree edificate e solo per comprovate esigenze di sicurezza e di tutela delle attività e dei complessi produttivi esistenti, limitatamente al perimetro degli edifici e delle relative pertinenze.

Sono consentite recinzioni temporanee per il pascolo del bestiame, da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso e per il rimboschimento.

La distanza delle recinzioni dal confine delle strade o dal ciglio delle strade interpoderali deve essere di almeno 3,00 m.

Su tutto il territorio del Parco è vietata la realizzazione di nuove infrastrutture stradali di servizio a carattere sovra comunale, fatte salve le infrastrutture strategiche definite dalla Regione.

Su tutto il territorio del Parco sono vietati:

- La realizzazione di campeggi e la sosta di campers e roulotte;
- La realizzazione di impianti di smaltimento o trattamento di rifiuti e di ammasso e trattamento di carcasse di veicoli e rottami, fatto salvi i materiali destinati al riutilizzo nell'attività agricola, purché nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- L'attivazione di discariche di qualsiasi tipo, salvo quelle di inerti provenienti da scavo e demolizioni, purché non contenenti materiali pericolosi, aventi finalità di bonifica o di ripristino ambientale nell'ambito di cava;
- L'ammasso di materiali di scavo o d'opera all'esterno delle aree di pertinenza dei nuclei edificati o al di fuori di eventuali cantieri e, comunque, per periodi non strettamente connessi con la logistica di opere in corso di attuazione;
- L'effettuazione di interventi di scavo e sbancamento (se non finalizzati alla eventuale realizzazione di opere di interesse pubblico od alla bonifica di aree degradate);
- L'installazione di cartelli pubblicitari.

10. Per la specifica disciplina del suddetto PLIS valgono temporaneamente le disposizioni di cui al presente articolo, sino all'approvazione di specifico regolamento; quanto previsto in questo regolamento avrà carattere prevalente sulla presente normativa transitoria.

### Capo III - VINCOLI E TUTELE DI PIANO

#### Art. 33 - Sistema dei vincoli e delle tutele

1. Gli elaborati cartografici "PR4 - Vincoli e tutele" e "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata" riportano il complesso sistema di vincoli e tutele, restituendo con opportune simbologie:
  - i Beni e le Aree di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo ex D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
  - i Beni e le Aree di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela, individuati dal presente strumento urbanistico;
  - l'individuazione delle aree ricadenti all'interno dei PLIS - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale del Parco del Roccolo e Parco dei Mulini;
  - il sistema di vincoli e tutele disciplinate dalle Norme di Attuazione del PTM della Città metropolitana di Milano. Nello specifico sono stati riportati tutti gli elementi cartografici, ricadenti all'interno del territorio comunale quali:
    - AAS - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Art. 41 - NdA PTM);
    - Fascia di rilevanza paesistico fluviale (Art. 49);
    - Aree boscate (Art. 67);
    - Gangli della REM - primario (Art. 62);
    - Ambiti di rilevanza naturalistica (Art. 48) e paesistica (Art. 52);
    - Corsi d'acqua di rilevanza paesistica (Art. 50);
    - Area rischio archeologico (Art. 56);
    - Mulino da grano o pila da riso (Art. 60);
    - Insediamenti rurali di rilevanza paesistica (Art. 57);
    - Percorsi di interesse storico e paesaggistico (Art. 59);
  - il sistema degli aggregati boschivi tutelati dal PIF vigente della Città metropolitana di Milano e dei Boschi vincolati;
  - i NAF - Nuclei di Antica Formazione;
  - le fasce di rispetto stradali ai sensi del Codice della Strada e del relativo regolamento d'attuazione DPR n. 495/1992;

- le fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del RD n. 1265/1934 "T.U.L.S." e ss.mm.ii., della L.166/2002 e ss.mm.ii., della LR n. 33/2009 e ss.mm.ii. e dal Regolamento Regionale n. 6/2004 e ss.mm.ii.;
  - la localizzazione puntuale e le fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, ai sensi del Dlgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. e della DGR n. VII/12693 del 10/04/2003 e coerentemente con la componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del Piano;
  - le linee e le fasce di rispetto degli elettrodotti, con dpa indicativa ai sensi della L. n. 36/2001 e ss.mm.ii. e del DPCM del 08/07/2003 e ss.mm.ii.;
  - le fasce di rispetto ferroviario ai sensi del DPR n. 753/1980;
  - le fasce di salvaguardia della ferrovia, ai sensi del PTR della Regione Lombardia;
  - la fascia di rispetto del depuratore ai sensi della L. 319/1976 e della Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977;
  - le fasce di rispetto del PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico del fiume Po lungo il corso del Fiume Olona;
  - le aree di pericolosità e rischio del PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni di cui alla Direttiva Alluvioni 2007/60/ CE;
  - le aree golenali;
  - il Reticolo Idrico Principale e Minore con le relative fasce di rispetto;
  - la fascia di 150 m lungo il Fiume Olona, ai sensi della L. 431/85;
  - la Vasca di laminazione del Fiume Olona;
  - i principali elementi di salvaguardia e tutela relativi al PTR e PPR della Regione Lombardia.
2. Le presenti Norme di Attuazione del PR rimandano alle disposizioni attuative di piani sovraordinati, alla normativa sovraordinata e ai piani/studi di settore a supporto del Piano, nell'ottica di evitare discordanze tra i differenti apparati normativi dei differenti livelli di pianificazione.
  3. Gli interventi, destinazioni d'uso e attività incompatibili con le fasce e zone di rispetto sono disciplinati dalle leggi e regolamenti di settore; la documentazione allegata ai Piani Attuativi e ai titoli abilitativi relativi ad aree di pertinenza sulle quali ricadano fasce e zone di rispetto devono contenere adeguati elaborati grafici che rappresentino la verifica delle fasce e zone stesse, definite sulla base dei criteri fissati dalla norma sovraordinata di riferimento, a seguito di puntuale rilievo sul campo nonché la dimostrazione della compatibilità dei previsti interventi, destinazioni d'uso e attività.
  4. In caso di sovrapposizione tra le fasce e zone di rispetto con altri ambiti o aree definite dal PGT, da cui derivino o possano derivare diritti edificatori, gli stessi diritti qualora ivi inesercitabili, possono essere esercitati solo nelle parti delle aree di pertinenza non interessate dalle stesse fasce e zone di rispetto, ovvero trasferiti, previa demolizione degli eventuali edifici (o parti) esistenti all'interno delle fasce e zone stesse.
  5. Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme.

6. Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette ad inedificabilità e sono destinate esclusivamente ai cimiteri ed alle aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio, luoghi di sosta ed il raccoglimento. Sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico. Vi possono essere eccezionalmente concesse a titolo precario costruzioni per la vendita dei fiori e degli oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. È vietato l'accatastamento di materiali, l'esecuzione di scavi e di riporti, ad eccezione di quelli eseguiti per il mantenimento ambientale o all'andamento morfologico e per la formazione degli accessi ai fabbricati.
7. Le zone di rispetto stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione. Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale.
8. Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore. Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore è prescritta una distanza minima di 10 m. Le fasce di rispetto degli elettrodotti saranno perfezionate sulla base delle determinazioni di cui all'Art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e ss.mm.ii. e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso. Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'Art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e ss.mm.ii., ed è necessario contattare il gestore della linea elettrica il quale deve provvedere a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal DM 29/5/2008 e ss.mm.ii. "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".
9. Oltre a quanto già disciplinato dalla normativa in materia di archeologia preventiva per quanto attiene gli interventi sulle opere pubbliche, per tutti gli interventi ricadenti all'interno delle aree sottoposte a vincolo archeologico, nonché nelle aree di interesse archeologico connesse con possibilità di ritrovamenti e nelle aree di interesse archeologico a seguito di ritrovamenti individuate nel PGT, ove siano previste attività di scavo anche di limitata entità, dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza uno stralcio progettuale ai fini dell'espressione del parere di competenza e dell'eventuale programmazione di indagini archeologiche preventive.
10. Per gli interventi sugli edifici e le aree individuati negli elaborati cartografici del presente strumento urbanistico come "Beni e Aree di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela", anche se non tutelati dalla normativa vigente, è richiesto un parere obbligatorio da parte della SABAP-MI e della Commissione del Paesaggio, al fine di definire i gradi e le modalità della loro conservazione architettonica e valorizzazione urbana in fase di progettazione degli interventi. Per i soli interventi rientranti nella Manutenzione Ordinaria è richiesto un parere obbligatorio della Commissione del Paesaggio.

## Capo IV - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' PER IL SETTORE DEL COMMERCIO

### Art. 34 - Attività commerciali ed assimilati

1. Rientrano nelle attività commerciali ed assimilati:
  - gli Esercizi per la Somministrazione di Alimenti e Bevande (Dst.SM),
  - gli Esercizi di Vicinato (Dst.V),
  - le Medie Strutture di Livello 1 (Dst.M1),
  - le Medie Strutture di Livello 2 (Dst.M2),
  - le Medie Strutture di Livello 3 (Dst.M3),
  - le Grandi Strutture (Dst.G1),
 come definite nell'art. 9 delle presenti Norme di Attuazione.

#### 34.1 – Definizioni

##### SV - Superficie di Vendita

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'attività di vendita all'interno di un esercizio commerciale. Essa include le porzioni occupate da banchi, scaffalature, espositori e analoghe strutture funzionali all'esposizione e distribuzione delle merci. Sono escluse dal computo della superficie di vendita le aree adibite a magazzini, depositi, locali per la lavorazione delle merci, uffici amministrativi e locali destinati ai servizi (quali spogliatoi, servizi igienici, ecc.). Nei casi in cui l'attività commerciale consista esclusivamente nella vendita di beni ingombranti, non facilmente rimovibili e soggetti a consegna differita (es. mobilifici, concessionarie di autoveicoli, rivendite di materiali da costruzione, legname e simili), così come per le attività che integrano nel medesimo spazio fisico la vendita al dettaglio e all'ingrosso, la superficie di vendita va calcolata secondo i criteri definiti dalla normativa regionale di riferimento. In tali esercizi è vietata la vendita di beni diversi da quelli aventi le caratteristiche sopra descritte, salvo ottenimento delle prescritte autorizzazioni ai sensi degli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, riferite alla totalità della superficie di vendita effettivamente utilizzata.

##### Settore Merceologico

Si definisce settore merceologico la classificazione merceologica prevista dal D.LSG. 31 marzo 1998, n. 114, suddivisa in:

- Settore alimentare
- Settore non alimentare

Si considera incluso nel settore merceologico prevalente anche l'eventuale commercio di prodotti appartenenti al settore secondario, purché la superficie destinata a tale vendita non superi il 5% della superficie complessiva autorizzata.

##### Commercio al Dettaglio

L'attività di commercio al dettaglio consiste nell'acquisto di beni da parte di un soggetto operante in forma professionale, in nome e per conto proprio, con successiva rivendita diretta al consumatore finale. Tale attività può essere esercitata su aree private in sede fissa o mediante altre modalità distributive.

Le diverse destinazioni d'uso sono dettagliate all'art. 9 delle presenti Norme di Attuazione.

##### Centro Commerciale o Parco Commerciale

Per centro commerciale o parco commerciale si intende una struttura di media o grande dimensione che ospita più esercizi commerciali all'interno di un complesso edilizio con destinazione specifica, dotato di infrastrutture comuni e servizi collettivi gestiti in forma unitaria. La superficie di vendita complessiva di tali strutture corrisponde alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio presenti all'interno del complesso.

### 34.2 – Contesti territoriali di localizzazione delle attività commerciali ed assimilati

Ai fini della localizzazione delle attività commerciali, il territorio comunale viene suddiviso nei seguenti contesti territoriali e nei seguenti tessuti:

Tabella A – Contesti territoriali di localizzazione delle attività commerciali	
Contesto territoriale di PGT	Tessuti
Città Storica	NAF - Nuclei di Antica Formazione
Città dell'Abitare	R – Tessuto residenziale
	RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario
Città delle Attività Economiche	P1 - Tessuto per attività produttive
	P1a - Tessuto per attività produttive in territorio agricolo
	P1r - Tessuto per attività produttive in aree residenziali
	P1c - Tessuto per attività produttive in aree cimiteriali
	P2 - Tessuto per attività commerciali
	P3 – Deposito a cielo aperto
	ID - Impianti per la distribuzione ed autolavaggio
Città delle Infrastrutture	IF - Impianti ferroviari
	ST – Sistema stradale
Città in Trasformazione – Previsioni del Documento di Piano	AT – Ambiti di Trasformazione
	AR – Ambiti della Rigenerazione
Città in Trasformazione – Previsioni del Piano delle Regole	PA – Piani Attuativi
	PdCC – Permessi di Costruire Convenzionati
	Interventi in itinere
Sistema Rurale Paesistico e Ambientale	A1 - Aree agricole
	A2 – Aree agricole di valore ecologico e ambientale
	AE – Aree agricole per eventi all'aperto
	ANF – Edifici ubicati in zone agricole non funzionali alle attività agricole
Città dei Servizi	Attrezzature di interesse pubblico esistenti
	Attrezzature di interesse pubblico esistenti “V – Verde”

### 34.3 – Ammissibilità delle attività commerciali ed assimilati nei diversi tessuti

Coerentemente con la disciplina dettata dalle presenti Norme di Attuazione, per i diversi tessuti urbanistici individuati dal Piano delle Regole sono consentite le seguenti attività commerciali, il tutto come meglio precisato nei precedenti articoli:

Tabella B – Ammissibilità delle attività commerciali ed assimilati nei diversi tessuti		
Contesto territoriale di PGT	Tessuti	Tipologie commerciali ammesse
Città Storica	NAF - Nuclei di Antica Formazione	Dst.SM Dst.V Dst.M1
Città dell'Abitare	R – Tessuto residenziale	Dst.SM Dst.V Dst.M1
	RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario	Dst.SM Dst.V Dst.M1
Città delle Attività Economiche	P1 - Tessuto per attività produttive	Dst.SM Dst.V Dst.M1  (1)
	P1a - Tessuto per attività produttive in territorio agricolo	Dst.SM Dst.V Dst.M1  (2)
	P1r - Tessuto per attività produttive in aree residenziali	Dst.SM Dst.V Dst.M1  (1)
	P1c - Tessuto per attività produttive in aree cimiteriali	Dst.SM Dst.V  (3)
	P2 - Tessuto per attività commerciali	Dst.SM Dst.V Dst.M1 Dst.M2 Dst.M3
	P3 – Deposito a cielo aperto	Dst.SM Dst.V Dst.M1

	ID - Impianti per la distribuzione ed autolavaggio	Attività economiche accessorie ed integrative, di cui al comma 1, lettere c) e j) dell'Art. 82 della LR 2 febbraio 2010, n. 6 e ss.mm.ii
Città delle Infrastrutture	IF - Impianti ferroviari	(4)
	ST - Sistema stradale	---
Città in Trasformazione – Previsioni del Documento di Piano	AT – Ambiti di Trasformazione	(5)
	AR – Ambiti della Rigenerazione	(6)
Città in Trasformazione – Previsioni del Piano delle Regole	PA – Piani Attuativi	(7)
	PdCC – Permessi di Costruire Convenzionati	(8)
	Interventi in itinere	(9)
Sistema Rurale Paesistico e Ambientale	A1 - Aree agricole	SM Dst.V (10)
	A2 – Aree agricole di valore ecologico e ambientale	(11)
	AE – Aree agricole per eventi all'aperto	(11)
	ANF – Edifici ubicati in zone agricole non funzionali alle attività agricole	(11)
Città dei Servizi	Attrezzature di interesse pubblico esistenti	SM Dst.V
	Attrezzature di interesse pubblico esistenti “V – Verde”	SM Dst.V

- (1) È ammessa l'esposizione e la vendita diretta in quota non superiore al 20% della SL.
- (2) Cambio di destinazione d'uso ammesso previo PdC Convenzionato che interessi l'intero compendio immobiliare, nel rispetto degli indici e parametri di cui all'art. 24, comma 1, NdA PR.
- (3) Dst.V nei limiti delle attività connesse al cimitero.
- (4) Sono ammesse attività para-commerciali di cui all'Art. 9 delle presenti Norme di Attuazione in una logica complessiva di riqualificazione ed ampliamento dei servizi stessi collaterali alla stazione ferroviaria; dette attività para-commerciali andranno disciplinate secondo le modalità previste dall'Art. 10.3 delle presenti Norme di Attuazione.
- (5) Si rimanda a quanto definito nelle schede allegate ai Criteri Attuativi del DP.
- (6) Si rimanda a quanto definito nelle schede allegate ai Criteri Attuativi del DP.
- (7) Si rimanda a quanto definito nelle schede allegate alle Norme di Attuazione del PR.
- (8) Si rimanda a quanto definito nelle schede allegate alle Norme di Attuazione del PR.



- (9) Si rimanda a quanto espressamente previsto dal relativo Piano Attuativo approvato, ad eventuali successive varianti e/o atti ricognitivi e di deroga, approvati dall'organo comunale competente.
- (10) Destinazioni d'uso ammesse in caso di cambio di destinazione d'uso.
- (11) È fatta salva la possibilità ai produttori agricoli, singoli o associati, di esercitare attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'art. 2135 del Codice Civile, alla L. 25 marzo 1959, n. 125 e ss.mm.ii. e alla L. 9 febbraio 1963 n. 59 e ss.mm.ii.
- (12) Dst.V - Esercizi di Vicinato nel limite delle Unità previste nella convenzione, non eccedenti i 250 mq di superficie di vendita e degli Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande – Dst.SM nel limite delle Unità previste nella convenzione, non eccedenti i 250 mq di superficie di vendita o superficie di somministrazione, e comunque nel limite massimo di n. 2 Unità.

## **Capo V - NORMATIVA TRANSITORIA E DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 35 - Disposizioni relative alle misure di salvaguardia**

1. Ai sensi dell'Art. 13, comma 12, della LR 12/2005 e ss.mm.ii. nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT o di variante si applicano le misure di salvaguardia; a tal fine il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e dello Sportello Unico per le Attività Produttive sospende, mediante comunicazione al richiedente, ogni determinazione circa le richieste di titolo abilitativo che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi oppure con quelle degli atti previgenti.
2. I termini per la conclusione dei procedimenti continuano a decorrere dalla data di pubblicazione suddetta.
3. Il medesimo responsabile provvede a concludere, entro l'approvazione degli atti di PGT o di variante, i procedimenti delle richieste di titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, pendenti alla data di adozione dei predetti atti, facendo riferimento per la relativa istruttoria alle sole previsioni del PGT previgente, esclusivamente qualora siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - siano scaduti i termini minimi fissati per legge regionale o nazionale per la conclusione dei procedimenti relativi a tali richieste;
  - le richieste siano corredate, sin dal principio della decorrenza dei termini suddetti, di tutta la documentazione necessaria ai sensi di legge e dei regolamenti.
4. Ai sensi dell'Art. 15, comma 4, del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., i permessi di costruire decadono con l'entrata in vigore, di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già effettivamente iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
5. Gli articoli riportati in appendice mantengono la validità, a decorrere dall'adozione del presente strumento urbanistico, fino all'approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

### **Art. 36 - Situazioni esistenti difformi dalle previsioni di piano**

1. Quando non sia diversamente specificato nelle norme e negli elaborati di PGT, gli immobili esistenti non conformi alle previsioni, possono essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché di realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni.
2. Sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'Art. 9 della L. 122/1989 e ss.mm.ii., secondo i limiti di cui all'Art. 11 delle presenti Norme di Attuazione.

### **Art. 37 - Interventi ammissibili in assenza di Piani Attuativi**

1. All'interno degli ambiti individuati sugli elaborati del presente PGT come PA e PdCC del PR, fino all'approvazione del Piano Attuativo o del PdCC valgono le disposizioni dei corrispondenti tessuti di cui alle presenti Norme di Attuazione e di quelle del PS, e non si applicano gli incentivi, volumetrici ed economici, di cui all'Art. 8 delle Disposizioni attuative del DP.

**Art. 37bis – Assimilazione della classificazione TUC alle definizioni del DM 1444/68**

1. Nella tabella seguente, col fine di garantire l'applicazione della normativa e dei bonus statali, la classificazione del territorio comunale proposta dal presente strumento urbanistico viene ricondotta alle zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68 e ss.mm.ii.:

Classificazione del presente strumento urbanistico (Variante generale al PGT)	Zonizzazione del DM 1444/68
<b>Città storica</b> NAF – Nuclei di Antica Formazione	Zona A o Centro storico
<b>Città dell'abitare</b> R – Tessuto residenziale RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario	Zona B o Zona di completamento
<b>Città della trasformazione</b> AT – Ambiti di Trasformazione (su suolo agricolo) PA - Piani Attuativi (su suolo agricolo)	Zona C o Zona di espansione
<b>Città delle attività economiche</b> P1 – Tessuto per attività produttive P1a – Tessuto per attività produttive in territorio agricolo P1r – Tessuto per attività produttive in aree residenziali P1c – Tessuto per attività produttive in aree cimiteriali P2 – Tessuto per attività commerciali P3 – Deposito a cielo aperto ID – Impianti per la distribuzione  <b>Città delle infrastrutture</b> IF - Impianti ferroviari ST - Sistema stradale	Zona D o Zona industriale
<b>Sistema Rurale, Paesistico e Ambientale</b> A1 - Aree agricole A2 - Aree agricole di valore ecologico e ambientale AE – Aree agricole per eventi all'aperto ANF – Edifici ubicati in zone agricole non funzionali alle attività agricole	Zona E o Zona agricola
<b>Città dei Servizi</b> Attrezzature pubbliche di interesse comune e parchi urbani e verde pubblico del Piano dei Servizi	Zona F o Zona servizi pubblici

## Capo VI - SCHEDE PA e SCHEDE PdC Convenzionati

### Art. 38 - SCHEDE PA. Criteri e indirizzi per l'attuazione

1. L'elaborato "Schede PA" è parte integrante ed essenziale delle presenti Norme di Attuazione del PR - Piano delle Regole.
2. I contenuti e le caratteristiche di ogni PA sono riportati nelle rispettive schede, i cui interventi sono consentiti previa approvazione di Piani Attuativi, regolati da apposita convenzione.
3. Gli interventi dovranno essere coerenti con gli obiettivi generali e gli indirizzi progettuali contenuti nelle successive schede, che hanno carattere di orientamento per la progettazione di quanto verrà realizzato attraverso gli strumenti attuativi previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
4. Per tutti i PA:
  - l'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri/indici così come espressi/individuati all'interno delle singole schede d'ambito;
  - occorre assumere le definizioni urbanistiche ed edilizie, le norme sulle aree di pertinenza e sulle distanze (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 5 - Art. 6 - Art. 7 - Art. 8), le destinazioni d'uso (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 9), le modalità di attuazione (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 10), le norme sui parcheggi (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 11) e la normativa transitoria (di cui al Titolo II, Capo IV) delle presenti Norme di Attuazione;
  - occorre assumere, per quanto di pertinenza, le prescrizioni disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi alle quali si rimanda;
  - i dati sullo stato di fatto, ricavati dal DBT comunale, sono da considerarsi come indicativi. La dimensione delle aree e delle volumetrie esistenti è quella che risulterà dal rilievo strumentale e da verifiche catastali che dovranno essere allegate al Piano Attuativo.
5. Le modifiche agli obiettivi generali indicati per ciascun PA e connesse alla riorganizzazione della struttura viaria, alle dislocazioni di aree di pubblico interesse e al dimensionamento degli interventi, sono da considerarsi varianti al Piano delle Regole e devono seguire le relative procedure di approvazioni definite dalla LR 12/2005 e ss.mm.ii. Per gli edifici all'interno dei NAF, tali varianti dovranno essere sottoposte a uno specifico studio di compatibilità storico - architettonico e paesistica, che dovrà definire e valutare la coerenza degli interventi proposti rispetto agli elementi connotativi e strutturali del contesto di riferimento.
6. Al fine di ripartire equamente i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla necessaria dotazione territoriale tra tutti i proprietari di aree e di immobili ricompresi all'interno delle aree assoggettate a PA, il PGT attribuisce all'intero aereale individuato una capacità edificatoria complessiva massima senza distinzione rispetto alle articolazioni grafiche indicate. In tal modo ne deriva un identico indice territoriale per tutte le aree interessate.
7. I proprietari delle aree individuate come PA, interessati ad avviare gli interventi di trasformazione/recupero previsti, devono presentare specifica istanza di Piano Attuativo, comunque denominato, corredata dagli elaborati richiesti ai sensi della normativa vigente, oltre a elaborati grafici rappresentativi dell'assetto planivolumetrico coerenti con gli schemi progettuali riportati nelle Schede PA.
8. L'Amministrazione Comunale valuterà l'ammissibilità e la priorità delle istanze in base ai requisiti qualitativi delle stesse e comunque secondo criteri di priorità determinati dalla programmazione comunale con riferimento in particolar modo alle politiche generali relative al sistema della mobilità, al sistema insediativo e al sistema ambientale.

9. I Piani Attuativi dovranno stimare e considerare l'entità degli effetti indotti dalle trasformazioni previste, valutando le potenziali alterazioni nell'assetto delle configurazioni preesistenti, con particolare attenzione a quelle aventi valore storico e tutelate con l'obiettivo di ridurle al minimo, oltre alla loro capacità di porsi in composizione e completamento dei contesti.
10. L'Amministrazione Comunale può determinare, in fase di elaborazione e istruttoria dei Piani Attuativi, le forme e le modalità, da riportarsi nelle relative convenzioni, per la corresponsione di contributi economici e/o di opere, aggiuntivi al contributo di costruzione e alle dotazioni territoriali obbligatoriamente previste, per la realizzazione di interventi di adeguamento, miglioramento, potenziamento e razionalizzazione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi indispensabili per consentire l'attuazione degli interventi previsti.
11. In fase di elaborazione e istruttoria dei Piani Attuativi l'Amministrazione Comunale potrà determinare che siano predisposti studi, propedeutici all'adozione dei Piani Attuativi, relativi alla valutazione del traffico indotto, alla valutazione del carico indotto sulle reti di sottoservizi, alla valutazione previsionale di impatto acustico, alla valutazione dei campi elettromagnetici.
12. Ai sensi dell'Art. 12 comma 4 della LR 12/05 e ss.mm.ii., per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) e ss.mm.ii. In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dall'approvazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 (comma modificato dalla LR n. 4 del 2008 poi dall'Art. 3, comma 1, lettera q), legge n. 18 del 2019).
13. All'interno degli ambiti individuati sugli elaborati del presente PGT come PA del PR, fino all'approvazione del Piano Attuativo valgono le disposizioni dei corrispondenti tessuti di cui alle presenti Norme di Attuazione del PR e di quelle del PS, e non si applicano gli incentivi, volumetrici ed economici, di cui all'Art. 8 delle Disposizioni attuative del DP.
14. In sede attuativa gli interventi dovranno assicurare l'adozione dei criteri di cui alle NBS – Nature Based Solutions del PTM – Piano Territoriale Metropolitano.

#### **Art. 39 - SCHEDE PdC Convenzionati. Criteri e indirizzi per l'attuazione**

1. L'elaborato "Schede PdC Convenzionati" è parte integrante ed essenziale delle presenti Norme di Attuazione del PR - Piano delle Regole.
2. I contenuti e le caratteristiche di ogni PdC Convenzionato sono riportati nelle rispettive schede, i cui interventi sono consentiti previa approvazione del Permesso di Costruire regolato da apposita convenzione.
3. Gli interventi dovranno essere coerenti con gli obiettivi generali e gli indirizzi progettuali contenuti nelle successive schede, che hanno carattere di orientamento per la progettazione di quanto verrà realizzato attraverso gli strumenti attuativi previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
4. Per tutti i PdCC:
  - l'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri/indici così come espressi/individuati all'interno delle singole schede d'ambito;

- occorre assumere le definizioni urbanistiche ed edilizie, le norme sulle aree di pertinenza e sulle distanze (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 5 - Art. 6 - Art. 7 - Art. 8), le destinazioni d'uso (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 9), le modalità di attuazione (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 10), le norme sui parcheggi (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 11) e la normativa transitoria (di cui al Titolo II, Capo IV) delle presenti Norme di Attuazione;
  - occorre assumere, per quanto di pertinenza, le prescrizioni disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi alle quali si rimanda;
  - i dati sullo stato di fatto, ricavati dal DBT comunale, sono da considerarsi come indicativi. La dimensione delle aree e delle volumetrie esistenti è quella che risulterà dal rilievo strumentale e da verifiche catastali che dovranno essere allegate al PdC Convenzionato.
5. Le modifiche agli obiettivi generali indicati per ciascun PdC Convenzionato e connesse alla riorganizzazione della struttura viaria, alle dislocazioni di aree di pubblico interesse e al dimensionamento degli interventi, sono da considerarsi varianti al Piano delle Regole e devono seguire le relative procedure di approvazioni definite dalla LR 12/2005 e ss.mm.ii. Per gli edifici all'interno dei NAF, tali varianti dovranno essere sottoposte a uno specifico studio di compatibilità storico - architettonico e paesistica, che dovrà definire e valutare la coerenza degli interventi proposti rispetto agli elementi connotativi e strutturali del contesto di riferimento.
6. Al fine di ripartire equamente i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla necessaria dotazione territoriale tra tutti i proprietari di aree e di immobili ricompresi all'interno delle aree assoggettate a PdCC, il PGT attribuisce all'intero areale individuato una capacità edificatoria complessiva massima senza distinzione rispetto alle articolazioni grafiche indicate. In tal modo ne deriva un identico indice territoriale per tutte le aree interessate.
7. I proprietari delle aree individuate come PA, interessati ad avviare gli interventi di trasformazione/recupero previsti, devono presentare specifica istanza di PdCC, corredata dagli elaborati richiesti ai sensi della normativa vigente, oltre a elaborati grafici rappresentativi dell'assetto planivolumetrico coerenti con gli schemi progettuali riportati nelle Schede PdC Convenzionati.
8. L'Amministrazione Comunale valuterà l'ammissibilità e la priorità delle istanze in base ai requisiti qualitativi delle stesse e comunque secondo criteri di priorità determinati dalla programmazione comunale con riferimento in particolar modo alle politiche generali relative al sistema della mobilità, al sistema insediativo e al sistema ambientale.
9. I Permessi di Costruire Convenzionati dovranno stimare e considerare l'entità degli effetti indotti dalle trasformazioni previste, valutando le potenziali alterazioni nell'assetto delle configurazioni preesistenti, con particolare attenzione a quelle aventi valore storico e tutelate con l'obiettivo di ridurle al minimo, oltre alla loro capacità di porsi in composizione e completamento dei contesti.
10. L'Amministrazione Comunale può determinare, in fase di elaborazione e istruttoria dei PdCC le forme e le modalità, da riportarsi nelle relative convenzioni, per la corresponsione di contributi economici e/o di opere, aggiuntivi al contributo di costruzione e alle dotazioni territoriali obbligatoriamente previste, per la realizzazione di interventi di adeguamento, miglioramento, potenziamento e razionalizzazione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi indispensabili per consentire l'attuazione degli interventi previsti.
11. In fase di elaborazione e istruttoria dei PdCC l'Amministrazione Comunale potrà determinare che siano predisposti studi, propedeutici all'adozione degli stessi, relativi alla valutazione del traffico indotto, alla valutazione del carico indotto sulle reti di sottoservizi, alla valutazione previsionale di impatto acustico, alla valutazione dei campi elettromagnetici.

12. All'interno degli ambiti individuati sugli elaborati del presente PGT come PdCC del PR, fino all'approvazione dello stesso valgono le disposizioni dei corrispondenti tessuti di cui alle presenti Norme di Attuazione del PR e di quelle del PS, e non si applicano gli incentivi, volumetrici ed economici, di cui all'Art. 8 delle Disposizioni attuative del DP.

## **APPENDICE**

Ai sensi dell'art. 35, c. 5 delle presenti Norme di Attuazione, gli articoli riportati in questa appendice mantengono la validità, a decorrere dall'adozione del presente strumento urbanistico, fino all'approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.



## DISCIPLINA DEL COLORE (ex. Art. 14 Normativa di Piano)

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio o per parti di facciata se questa risulta composta da parti tra loro dimensionalmente diverse o con diverso allineamento.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) o in laterizio a vista, presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

## DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA (ex. Art. 15 Normativa di Piano)

1. Per i nuovi interventi e per la modificazione di parti edificate, occorre tener conto della necessità di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.
2. Per gli ambiti di antica formazione, per i beni storico-artistico monumentali, per le aree di valore paesaggistico-ambientale nonché per gli edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

## RECINZIONI (ex. Art. 19 Normativa di Piano)

1. Nelle zone soggette a Piani Attuativi, se previste, verranno prescritte dagli strumenti attuativi medesimi.
2. In tutte le altre zone del territorio, i lotti edificabili o edificati possono essere recintati mediante una recinzione trasparente, di tipo aperta, altezza max ml. 2,00, di cui i primi cm. 50 possono essere realizzati in muratura. Se la recinzione è posta tra lotti privati edificati/edificabili o con spazi destinati alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale la recinzione come sopra descritta può essere realizzata col tipo chiusa per tutta l'altezza.
3. L'altezza delle recinzioni viene misurata con riferimento alla quota del piano stradale misurata sull'asse o, ove presente, del marciapiede per le recinzioni su filo strada, alla quota del terreno per gli altri casi.
4. Ove la demolizione di una recinzione venga prevista all'interno della realizzazione di un'opera pubblica, l'eventuale nuova recinzione potrà essere realizzata, su richiesta del proprietario, con le medesime caratteristiche dimensionali e tipologiche di quella demolita.
5. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In particolare in corrispondenza degli incroci tra due strade pubbliche o private devono essere

previsti smussi di lunghezza minima pari a 5 m, calcolata lungo i cateti dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano la direzione delle strade.

#### DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI NEGLI EDIFICI NEI NAF (ex. Art 27 Normativa di Piano)

1. **Reperti** - Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati significativi la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.
2. **Demolizioni** - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate in tempi successivi, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario. Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.
3. Sono straordinariamente consentite "aperture" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.
4. **Mantenimento di archi e volte** - È proibito abbattere volte e chiudere archi. Le une e gli altri debbono essere mantenuti e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosatura delle volte.
5. Eventuali chiusure degli spazi privi di tamponamento (**porticati e loggiati**) possono essere realizzate mediante pareti completamente vetrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali o con arretramento della parete di tamponamento comunque realizzata di almeno ml. 1,50 dal filo interno dei pilastri.
6. **Sostituzione di solai** - Sono sostituibili i solai fatiscenti a condizione che il nuovo solaio abbia lo stesso comportamento statico e, compatibilmente con il criterio del restauro, la stessa tessitura del solaio che viene sostituito. I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare. È permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile, ferme restando le garanzie di individuabilità e, possibilmente, di reversibilità.
7. **Trattamento delle aperture** - Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, portefinestre deve sempre essere giustificato.
8. **Coperture** - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppi a canale in cotto color naturale o coppo portoghese. L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minima del 30% e massima del 50%. Non saranno ammessi tetti tipo "mansarda". I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con coppo a canale in cotto color naturale o tegola portoghese ove siano realizzati con diverso materiale. Per parziali rifacimenti il manto potrà essere realizzato anche con tegole "marsigliesi", se preesistenti, purché in cotto. Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile. Saranno consentiti abbaini, tipo cappuccine alla lombarda, per l'areazione e l'illuminazione dei sottotetti anche non abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite con lo stesso manto in cotto, in corrispondenza con le aperture nelle facciate sia per quanto riguarda l'allineamento sia per il dimensionamento orizzontale. Saranno anche consentiti lucernari in vetro

lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili. Saranno consentiti accessori di coronamento quali camini, torrini d'esalazione. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati come le facciate. Saranno vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspide sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.

9. **Gronde e canali** - Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici, cm. 120 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata o con elementi di travi in legno a vista, colore naturale o con rivestimenti in legno colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda e realizzati in rame. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati, anche a vista, per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.
10. **Murature esterne** - Si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili.  
Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature da eseguirsi sul posto e a successivo giudizio da parte della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. Le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o altro materiale di origine sintetica o in mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato di nuova realizzazione solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti ed approvati dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. È escluso l'impiego di vetrocemento di qualunque tipo.
11. **Rivestimenti** - Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzate in cotto o in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare. Le parti dell'edificio che potranno essere rivestite saranno la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano di spiccato dell'edificio da cm 50 a cm 120, se in pietra con lastre uniche regolari a tutt'altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad "opus incertum" e l'inserimento di pietre isolate o solo in cotto i pilastri isolati.
12. **Ringhiere e cancellate** - Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato. Le inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm 8 e 10, contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione tonda, quadrata o rettangolare.  
Logge o balconi dovranno essere realizzati con ringhiere come sopra descritte. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a cm 50, realizzati come le facciate in intonaco ed anche coronamenti a protezione dei cancelli realizzati con tettoie eseguite con gli stessi materiali prescritti per le coperture. In questo caso le tettoie dovranno avere altezza non superiore a quanto disciplinato dalle Norme di Attuazione del PR.

Portali d'ingresso ed i relativi cancelli realizzati negli edifici dovranno avere le seguenti dimensioni: larghezza massima m 3,50; l'architrave dovrà essere ad arco con freccia minima pari a cm 40 e massima pari a cm 60; altezza massima d'imposta dei portali a m 3,50, più altezza dell'arco.

Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre potranno essere applicati solo portavasi in ferro, realizzati in analogia alle ringhiere; saranno vietate fioriere in cemento o in altro materiale.

**13. Infissi e serramenti esterni** - Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme:

- a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata;
- b) salvo il piano terreno, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna;
- c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già in opera nella struttura originaria e solo per interventi di ordinaria manutenzione.

I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzati con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox.

Le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno solo se già in opera; non è consentita la posa di antoni di qualsiasi tipo su androni attualmente sprovvisti di elementi di chiusura. È possibile installare cancelli, realizzati come previsto in precedenza, sul filo interno dell'androne, lato cortile.

## SISTEMA DEGLI SPAZI VERDI

AMBITO DI APPLICAZIONE (ex. Art. 49 Normativa di Piano)

1. Le presenti norme hanno per oggetto la casistica delle soluzioni specifiche relative alle specie ed alle essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità.
2. Forniscono indicazioni progettuali e suggeriscono sensibilità nel recepimento dell'intorno come fattore di criterio fondamentale nella progettazione stessa e sono da considerarsi prescrittive, per quanto riguarda gli spazi di nuova realizzazione e come obiettivo da raggiungere per gli spazi esistenti.
3. Le presenti norme hanno come riferimento l'intero territorio comunale con esclusione degli orti botanici, vivai e simili di aziende regolarmente esercitanti l'attività florovivaistica e nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.
4. Le norme contenute nel D.d.u.o. 28 aprile 2010 - n. 4461 - Definizione delle aree delimitate ai sensi del decreto n. 4379 del 27 aprile 2010, «"Nuove misure regionali di controllo ed eradicazione di Anoplophora chinensis in Regione Lombardia" sono prevalenti sulle presenti norme.

ELEMENTI DEL SISTEMA (ex. Art. 50 Normativa di Piano)

1. AIUOLA - Nasce dalla necessità di delineare una parte di un percorso attraverso modesti rialzi opportunamente delimitati e protetti, destinati per lo più a tappeto verde, in corrispondenza di svincoli stradali, salvagenti, piazzole spartitraffico, ecc.

Sono previste tre tipologie per tale spazio:

- a) realizzata in ciottoloni;
- b) con prato e/o piante tappezzanti o copri suolo;
- c) con prato e con piante arbustive e/o tappezzanti.

La prima tipologia è da utilizzare laddove le ridotte dimensioni dell'aiuola (lato più corto < cm 120) sconsigliano la realizzazione di qualsiasi attrezzatura vegetale.

Consiste nella costipazione degli spazi cordonati con materiale lapideo costituito da grossi ciottoli di fiume e nel fissare tali ciottoli tra loro con malta cementizia facendo attenzione a lasciare evidenziati i singoli ciottoli.

La seconda tipologia è da utilizzare laddove esistono problemi relativi alla visibilità tra veicoli o tra veicoli e pedoni ed una eventuale eccessiva crescita dell'impianto vegetale potrebbe accentuare i problemi in tal senso.

La terza tipologia è da utilizzare in tutti gli altri casi.

2. FIORIERA E VASCA - La presenza di fioriere rialzate da terra riveste numerose funzioni: movimentare le cadenze ambientali generali, difende i percorsi, consente la separazione fra specie piantate a livelli diversi, funge da occasione di sosta e riposo e permette - soprattutto - di godere da vicino dei colori e degli aromi delle pianticelle che ospita. Sono previste due tipologie per tale manufatto:

- a) realizzata con elementi mobili o semifissi (fioriera);
- b) realizzata con elementi organicamente inseriti in attrezzature di arredo urbano (vasca).

La prima tipologia è da utilizzare laddove si rendono necessarie interruzioni di spazi continui a protezione di utenze deboli o di spazi che richiedono particolari attenzioni.

Non vengono fornite indicazioni circa le essenze da impiegare.

La seconda tipologia viene prevista dal progetto di opera pubblica a cui è organicamente collegata.

3. VIALE ALBERATO - I filari di alberi lungo le strade assolvono a una serie di funzioni a partire dal rilevante apporto estetico alla mitigazione relativamente all'impatto acustico ed alla dispersione delle polveri e dall'ombreggiamento nei periodi estivi. La realizzazione di viali alberati deve essere sempre prevista nella progettazione di nuove strade.

Sono previste due tipologie per tale elemento:

- a) lungo le strade all'interno del centro abitato;
- b) lungo le strade extraurbane.

Per la realizzazione del viale alberato della seconda tipologia si deve tener conto dei vincoli normativi vigenti:

1. il D.P.R. 495/92 prevede che l'impianto di alberature lungo le strade extraurbane sia realizzato ad una distanza minima di m. 6 dal confine della strada
2. il D.L. 285/92 vieta la messa a dimora di alberi da parte di proprietari di fondi privati lateralmente alla strada.

4. BARRIERA VEGETATA - La barriera a valenza multipla si presta a ridurre gli impatti, da rumore, da polveri, da aerosol, da emissioni luminose, prodotti da sorgenti che possono essere puntiformi localizzate su aree più o meno vaste (aree produttive, impianti tecnologici, impianti di depurazione). L'intervento prevede l'interposizione di fasce di vegetazione naturale con funzione tampone, in genere di strutture con vegetazione prevalentemente legnosa di differente ampiezza e natura in associazione anche a terrapieni. In alternativa si possono utilizzare strutture che hanno minore necessità di spazio in quanto prevedono unità atte alla crescita di vegetazione di varia natura, in moduli sovrapposti o su rilevati o sostegni di pannelli fonoassorbenti. La natura generale degli interventi contempla: movimenti di terra per eventuale formazione di terrapieni, sistemazione e correzione del terreno, messa a dimora di alberi ed arbusti, inserimento di piccole opere a favore di specie animali di piccola taglia.

5. ORTO URBANO - L'orto urbano è adibito ad attività orticole non professionali e sono soggetti a specifici progetti unitari. Se la superficie unitaria dell'orto urbano supera i mq. 30, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi aventi le caratteristiche descritte all'art. 6, comma 10 delle presenti NdP ma con superficie massima di mq. 6,00 ed altezza massima di ml. 2,20. Le

recinzioni sono realizzate esclusivamente con siepi arboree o barriere vegetate con altezza massima di ml. 1,60, anche con recinzioni in rete metallica. Non è ammesso l'allevamento di animali da cortile.

6. GIARDINO URBANO - Gli spazi a verde con aree a prato, con arbusti ed alberi, realizzato in prossimità di aree edificate, sono realizzati con funzioni diverse e specifiche (ornamentale, ricreazionale, ludica) o polivalente. Le aree a verde di pertinenza di attrezzature ed edifici pubblici, tra cui il cimitero e gli edifici scolastici, sono equiparate a giardino urbano. Sono previste tre tipologie per tale elemento:

1. area pubblica realizzata al servizio di insediamenti residenziali;
2. area di pertinenza di edifici od attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
3. area privata di pertinenza di insediamenti residenziali e non residenziali.

Le aree a tipologia di tipo 1) e 2) sono debitamente illuminate e sono rispettate le seguenti caratteristiche minime per ogni 100 mq di superficie: n° 2 alberi scelti tra le essenze sotto elencate e n° 10 arbusti.

Nella tipologia di tipo 2) sono rispettate le caratteristiche peculiari e specifiche delle varie attrezzature, sia di carattere sportivo sia di carattere ludico e di intrattenimento.

Nella realizzazione dell'ecosistema vegetale della tipologia 3) di nuova formazione ed in particolare nelle parti dei lotti privi di idonee alberature, sono poste a dimora nuove alberature d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 200 mq. Di superficie del lotto non coperta, lasciando una giusta espansione al prato possibilmente con il raggruppamento dei soggetti arborei ed arbustivi. La scelta avviene all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali di cui all'elenco sotto riportato; solo per il rimanente 20% è possibile l'impianto di specie escluse dall'elenco stesso.

Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora è costituito da latifoglie decidue. La scelta delle specie nella realizzazione di nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo sono consigliate per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali della fascia di vegetazione in cui rientra il territorio comunale:

<b>nome scientifico</b>	<b>nome comune</b>
Berberis spp. (vari)	crepino
Celtis australis	bagolaro
Cercis siliquastrum	albero di Giuda
Cornus mas	corniolo
Cornus sanguinea	sanguinello
Cotinus coggygria	scotano
Euonymus europaeus	evonimo (2)
Frangula alnus	frangola
Fraxinus excelsior	frassino maggiore (1)
Fraxinus ornus	orniello (1)
Ilex aquifolium	agrifoglio
Juglans regia	noce
Laburnum spp. (vari)	maggiociondolo
Ligustrum vulgaris	ligustro
Fagus sylvatica	faggio
Morus spp. (vari)	gelso
Ostrya carpinifolia	carpino nero (4)
Rhamnus catharticus	spincervino
Robinia pseudoacacia	robinia (3)
Sorbus aria	sorbo montano (1)
Sorbus aucuparia	sorbo uccellatori (1)
Sorbus domestica	sorbo domestico (1)
Sorbus	ciavardello (1)
Syringa terminalis	lillà (1)

Taxus baccata	tasso (2)
Tilia spp. (vari)	tiglio (1)
Viburnum lantana	lantana
Viburnum opalus	palla di neve

note

(1) specie adattate all'ambiente urbano

(2) essenze con parti velenose per l'uomo da evitare nel verde pubblico

(3) specie sconsigliata perché invasiva e tendente a contrastare lo sviluppo della vegetazione autoctona

(4) specie da evitare in quanto produttori pollini allergenici

