



PGT

Comune di Canegrate

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variente 2016

Piano delle Regole

art. 10 L.R. 12/05

NORMATIVA DI PIANO

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Progettisti *arch. Claudio Scillieri*

arch. Paolo Favole

con *arch. Stefano Fregonese*

Progettista Variante *arch. Stefano Fregonese*

Allegato alla delibera n.° del

elaborato

PR 1

marzo 2017

Indice

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
Art. 1 -	APPLICAZIONE DEL PIANO.....	7
Art. 2 -	ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	8
Art. 3 -	DEFINIZIONI URBANISTICHE.....	9
Art. 4 -	DEFINIZIONI EDILIZIE.....	10
Art. 5 -	LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI	12
Art. 6 -	DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	12
Art. 7 -	DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA	13
Art. 8 -	ALLINEAMENTI	14
Art. 9 -	STRADE DA RIQUALIFICARE E SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI	14
Art. 10 -	CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO.....	15
Art. 11 -	MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI	15
Art. 12 -	AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI	16
Art. 13 -	COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME 16	
Art. 14 -	DISCIPLINA DEL COLORE.....	17
Art. 15 -	DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA	17
TITOLO II	DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	18
Art. 16 -	MODALITÀ DI INTERVENTO	18
Art. 17 -	PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	19
Art. 18 -	PIANI ATTUATIVI IN VIGORE.....	19
Art. 19 -	RECINZIONI.....	20
Art. 20 -	AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	20
Art. 21 -	AREE ALL'INTERNO DEL TUC DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA.....	20
ART. 22 -	APPLICABILITÀ DELLE PRESENTI NORME.....	22
Art. 23 -	MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	22
Art. 24 -	NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	23
Art. 25 -	INTERVENTI MINORI	23
Art. 26 -	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO	24
Art. 27 -	NORME EDILIZIE PARTICOLARI	24
Art. 28 -	NORME PER I PIANI ATTUATIVI	27

Art. 29 - SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE	29
Art. 30 - MORFOLOGIA DEGLI EDIFICI.....	29
Art. 31 - CERTIFICAZIONE AMBIENTALE	29
TITOLO III DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE	30
Art. 32 - MODALITÀ DI INTERVENTO	30
Art. 33 - PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALE E PRESTAZIONALE.....	30
Art. 34 - RECINZIONI.....	31
TITOLO IV DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO -AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....	32
Art. 35 - MODALITÀ DI INTERVENTO	32
Art. 36 - EDIFICI ESISTENTI.....	33
TITOLO V DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE	34
Art. 37 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	34
Art. 38 - AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	34
Art. 39 - PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	35
Art. 40 - NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ED I CENTRI COMMERCIALI	35
Art. 41 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI EDILIZI-URBANISTICI E COMMERCIALI PER ESERCIZI DI VICINATO E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	36
Art. 42 - PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI DI NATURA URBANISTICA INERENTI LA DISPONIBILITÀ DI SPAZI AD USO PUBBLICO E DI PARCHEGGI	36
Art. 43 - CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI.....	37
Art. 44 - NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE....	37
Art. 45 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE	37
Art. 46 - NORME PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRO-TURISTICA	39
Art. 47 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA.....	39
Art. 48 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI.....	40
TITOLO VI SISTEMA DEGLI SPAZI VERDI.....	41
Art. 49 - AMBITO DI APPLICAZIONE	41
Art. 50 - ELEMENTI DEL SISTEMA	41
TITOLO VII SISTEMA DEGLI SPAZI E DEI PERCORSI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO INTERAZIONE CON GLI SPAZI PRIVATI	45
Art. 51 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	45
Art. 52 - ELEMENTI DEL SISTEMA	45

TITOLO VIII	NORME PARTICOLARI E FINALI.....	50
Art. 53 -	VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI	50
Art. 54 -	FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO	50
ART. 55	RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI.....	50
Art. 56 -	EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMA- ZIONE URBANISTICA (ATU)	51
Art. 57 -	NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG.....	51
Art. 58 -	NORME TRANSITORIE RELATIVE AL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL ROCCOLO E AL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEI MULINI.....	51
Art. 59 -	MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME.....	68
Tabella A (art. 10) -	CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO	69
SCHEDA D'AMBITO	scheda n. 1	70
tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina		70
SCHEDA D'AMBITO	scheda n. 2	71
tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina		71
SCHEDA D'AMBITO	scheda n. 3	72
tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina		72
SCHEDA D'AMBITO	scheda n. 4	73
tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:		73
aree con funzione non residenziale.....		73
SCHEDA D'AMBITO	scheda n. 5	74
tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:		74
aree con funzione non residenziale.....		74
SCHEDA D'AMBITO	scheda n. 6	75
tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:		75
spazi pubblici e di uso pubblico		75
SCHEDA DI EDIFICIO	scheda n. 7	76
beni storico-artistici monumentali.....		76
SCHEDA DI EDIFICIO	scheda n. 8	77
edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente		77
TIPOLOGIE EDILIZIE	scheda n. 9	78
edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente		78
TIPO CASCINA: edificio in linea a corpo semplice, costituito da più cellule basi, a due piani, con destinazione perlopiù residenziale		78
TIPOLOGIE EDILIZIE	scheda n. 10	79
edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente		79
TIPO RUSTICO: edificio in linea a corpo semplice, costituito da più cellule basi, a due piani, in casi rarissimi ad un piano solo, con destinazione perlopiù rurale, stalla o magazzino al piano terra e fienile al piano superiore.....		79

TIPOLOGIE EDILIZIE	scheda n. 11	80
edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente		80
TIPO IN LINEA: edificio in linea a corpo semplice, a due piani, in casi rari a tre piani, con destinazione residenziale		80
TIPOLOGIE EDILIZIE	scheda n. 12	81
edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente		81
DIMORA URBANA: edificio costituito da 2/3 piani, con più di una unità immobiliare		81
TIPOLOGIE EDILIZIE	scheda n. 13	82
edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente		82
TIPO VILLINO: edificio costituito da un piano seminterrato e da un piano rialzato a cui si accede tramite una serie di gradini esterni e uno o più piani superiori.		82

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni (tale legge è di seguito indicata con L.R. 12/05), l'assetto dell'intero territorio comunale.

Il Piano delle Regole è un atto del P.G.T. e deve fornire le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano (in seguito chiamate NdP), alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.

Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art. 27 della L.R. 12/05.

Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:

- 6.1. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati);
- 6.2. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale); altri strumenti di programmazione convenzionata previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il PIANO DELLE REGOLE non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.

Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate nelle schede allegate alle presenti norme e sono parte integrante delle stesse:

- SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 1 - tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - nuova costruzione
- SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 2 - tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - intervento di ristrutturazione
- SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 3 - tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina - nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente
- SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 4 - tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - aree con funzione non residenziale - nuova costruzione
- SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 5 - tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina - aree con funzione non residenziale - ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti

- SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 6 - tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina - spazi pubblici o di uso pubblico
- SCHEDA DI EDIFICIO - scheda n. 7 - beni storico-artistici monumentali - restauro
- SCHEDA DI EDIFICIO - scheda n. 8 - edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente
- SCHEDA DI EDIFICIO - scheda n. 9 - edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente - TIPO CASCINA
- SCHEDA DI EDIFICIO - scheda n. 10 - edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente TIPO RUSTICO
- SCHEDA DI EDIFICIO - scheda n. 11 - edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente - TIPO IN LINEA
- SCHEDA DI EDIFICIO - scheda n. 12 - edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente - DIMORA URBANA
- SCHEDA DI EDIFICIO - scheda n. 13 - edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente - TIPO VILLINO

Art. 2 -	ELABORATI	GRAFICI	COSTITUENTI	PARTE
INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE				

1. Le tavole individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.

Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, ecc) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.

Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.G.T., tra gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, fatte salve le esplicite deroghe in esse previste, i seguenti atti ed elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:

A) PIANO DEI SERVIZI

- PS 1 RELAZIONE
- PS 2 ATTREZZATURE ESISTENTI E PREVISTE, SCHEDE
- PS 3 ATTREZZATURE ESISTENTI E PREVISTE, ECOSISTEMA, CORRIDOI ECOLOGICI E VERDE DI CONNESSIONE TRA TERRITORIO RURALE E QUELLO EDIFICATO

B) PIANO DELLE REGOLE

- PR 2. INDIVIDUAZIONE DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI E DEI VINCOLI
- PR 3.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA E INDIVIDUAZIONE DELLA FORMA URBANA
- PR 3.2 a-b-c INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA E INDIVIDUAZIONE DELLA FORMA URBANA
- PR 4 MODALITÀ DEGLI INTERVENTI PER GLI EDIFICI RICOMPRESI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

- C) PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO
- RELAZIONE PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO
 - TAV. 1 RETE APPROVVIGIONAMENTO ACQUE
 - TAV. 2 RETE SMALTIMENTO ACQUE
 - TAV. 3A RETE GAS A BASSA PRESSIONE
 - TAV. 3B RETE GAS A MEDIA PRESSIONE
 - TAV. 4 RETE ELETTRICA
 - TAV. 5 RETE TELECOMUNICAZIONI
 - TAV. 6 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
 - REGOLAMENTO ATTUATIVO DEL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO
- D) AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredati dai relativi indici:

1. St = Superficie territoriale. (mq) = Tutta l'area del Piano Attuativo sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (It). Essa comprende:
 - 1.1. le aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete
 - 1.2. le aree già eventualmente cedute o in corso di cessione gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed utilizzate per la realizzazione di infrastrutture a rete
 - 1.3. le eventuali fasce di rispetto
- Sf = Superficie fondiaria. (mq) = Superficie del lotto edificabile al lordo delle eventuali fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, ambientali, di servitù di condutture di ogni tipo, ecc.). In tale superficie è compresa quella eventualmente destinata sul lotto di proprietà, a strada di uso pubblico nonché pubblica purché venga assunto da parte del richiedente il titolo abilitativo, impegno unilaterale alla cessione gratuita alla A.C. della porzione di area destinata a strada.
- Sc = Superficie coperta. (mq) = Proiezione dei profili esterni delle parti edificate al di sopra della linea naturale del terreno, al netto dei corpi aggettanti (bow-window, balconi, ecc.) fino ad un massimo di ml. 2,00 di sporto. Qualora gli aggetti eccedano tale misura, la superficie coperta si computa detraendo comunque la fascia di ml. 2,00. Dal computo della superficie coperta sono esclusi i volumi completamente interrati anche se esterni al perimetro del fabbricato soprastante.
- It = Indice di edificabilità territoriale. (mq/mq) = Rapporto tra superficie lorda di piano di un fabbricato (Slp) di cui al successivo Art. 4 e la superficie territoriale (St).
- If = Indice di edificabilità fondiaria. (mq/mq) = Rapporto tra la superficie lorda di piano di un fabbricato (Slp) di cui al successivo Art. 4 e la superficie fondiaria (Sf).
- Rc = Rapporto massimo di copertura. (%) = Rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria calcolata al netto della eventuale superficie ceduta o da cedere come strada.

APC = Ambito di Progettazione Coordinata - P.A. obbligatorio di cui al successivo art. 16 di cui è fornita una scheda guida di progettazione allegata alle seguenti norme.
Ambito di perequazione e compensazione= ambito di P.A. obbligatorio di cui al successivo art. 16.

Art. 4 - DEFINIZIONI EDILIZIE

1. Slp = Superficie lorda di piano (mq).
Per gli edifici residenziali e servizi alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A e le residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola in progetto o oggetto di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria, la Slp coincide con la somma delle S.u., come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, aggiungendo l'eventuale superficie delle logge eccedente la profondità di ml 2,00. La Slp degli edifici residenziali esistenti, da calcolare in caso di nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente, è calcolata dividendo il volume geometrico dell'edificio per l'altezza virtuale di ml. 3,00. La modifica delle partizioni interne alle singole unità immobiliari non costituisce variazione di Slp.
Per gli edifici non residenziali esistenti e in progetto la Slp è data dalla somma delle superfici di tutti i piani completamente fuori terra, misurate al lordo delle murature. Per superficie di piano si intende il massimo ingombro delle strutture orizzontali e, in presenza di strutture inclinate, la loro proiezione in pianta.
2. H = Altezza degli edifici in progetto o oggetto di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria. (ml)
Il parametro H è riferito esclusivamente alla indicazione dei parametri riportati nelle schede allegate alle presenti norme.
 - 2.1. Per gli edifici, o parti di edifici residenziali e di servizio alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A e le residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola, ad esclusione di tutti gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione, per altezza dell'edificio si intende il numero dei piani abitabili/utilizzabili anche non costituenti Slp, completamente fuori terra dell'edificio moltiplicata l'altezza teorica interpiano di m.3,00. In presenza di più piani utilizzabili fuori terra, ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio come specificata nei commi precedenti, tali piani verranno conteggiati alla stregua dei piani abitabili tranne uno; per piano utilizzabile si intende il piano raggiungibile o direttamente o mediante scala o ascensore. In presenza di piani seminterrati, con altezza interna superiore a 2,40 mt, ai fini dell'altezza del fabbricato si computa la porzione fuori terra del piano seminterrato stesso.
 - 2.2. Per tutti gli altri edifici con destinazione non residenziale e assimilata di cui al precedente comma 2.1, per altezza dell'edificio si intende la differenza di quota fra la quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile/utilizzabile e la più bassa delle due quote:
 - a) quota del piano di intersezione medio con la quota originaria del terreno;
 - b) piano di calpestio del marciapiede della strada o, in assenza, quota dell'asse di simmetria della strada.
 - 2.3. I limiti di altezza per gli edifici con destinazione non residenziale e assimilata di cui al precedente comma 2.2 realizzati con elementi prefabbricati, sono riferiti alla differenza di quota fra il piano di appoggio della struttura di copertura e la più bassa fra le due quote a) e b) sopra menzionate.
 - 2.4. Nel caso di coperture con solaio inclinato per gli edifici con destinazione non residenziale e assimilata di cui al precedente comma 2.2, la quota di altezza massima è riferita alla media delle altezze dei prospetti ovvero delle pareti esterne verticali.

- 2.5. Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiere, silos e pennoni.
3. $V = \text{Volume}$
- 3.1. volume teorico = il volume eventualmente necessario per ogni riferimento di legge o normativa ma ad esclusione del calcolo degli oneri di urbanizzazione è determinato moltiplicando la superficie di piano (SP) per l'altezza teorica interpiano di m.3,00 per quanto riguarda gli edifici o parti di edifici residenziali e assimilabili alla residenza di cui alla categoria 1 e 2 dell'allegata tab. A; per le altre destinazioni si fa riferimento all'altezza reale calcolata come previsto dai commi 2.2, 2.3 e 2.4 del presente articolo ma con un massimo di m. 4,50.
- 3.2. volume geometrico = il volume degli edifici residenziali esistenti, delle loro pertinenze e per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, è determinato dalla somma dei prodotti della Superficie di piano (SP) di ogni piano completamente fuori terra per l'altezza geometrica del piano stesso comprensivo dello spessore del solaio sovrastante. Nel caso di solaio inclinato la quota di dell'estradosso è riferita alla media delle altezze.
- 3.3. Per superficie di piano (SP) si intende la superficie del piano comprensivo dei muri perimetrali, dell'edificio principale e delle costruzioni accessorie, con esclusione dei balconi sporgenti fino a ml. 2,00
4. Altezza interna dei sottotetti
- 4.1. L'altezza interna del sottotetto non può superare l'altezza media ponderale di ml. 2,20 (al lordo di travi sporgenti, controsoffitti o solai intermedi) calcolata come rapporto tra il volume geometrico dello spazio interno costruito e fruibile sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la superficie interna fruibile complessiva del solaio stesso.
- 4.2. L'altezza media ponderale di ogni singolo ambiente al piano sottotetto dovrà essere inferiore a m 2,70, con esclusione di corridoi e disimpegni di larghezza non superiore a m 1,50.
5. UI = Unità immobiliare = La minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).
6. Superfetazioni = La parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
7. Sagoma di un edificio = L'involuppo geometrico e non materico, delle superfici esterne racchiudibili il volume dell'edificio, al netto degli sporti in franchigia di cui al precedente art. 3, punto 3; tale definizione è il riferimento anche per l'applicazione degli articoli 27.1 e 41.2 della L.R. 12/05 e dell'art. 22.2 del DPR 380/01.
8. Lotto = Area edificabile rientrante tutta nel medesimo ambito o area, così come individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05, asservita o da asservirsi ad una costruzione, la cui misurazione risulti da rilievo topografico.
9. Area di pertinenza = L'area asservita al fabbricato in forza dell'ultimo atto abilitativo la relativa costruzione o asservibile ai sensi delle presenti norme, indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in assenza, alla unità fondiaria catastalmente individuata alla data di adozione delle presenti norme. Pertanto eventuali capacità edificatorie residue vengono attribuite all'intera area di pertinenza originaria, indipendentemente da successivi frazionamenti. Per gli immobili esistenti già ricompresi in Piani Attuativi edificati e completati si intende area di pertinenza

quella corrispondente ad $I_f = 0,33 \text{ mq/mq}$. ovvero se minore, quella dell'atto abilitativo.

10. Costruzioni accessorie = Sono considerate costruzioni accessorie quegli edifici autonomi ovvero non costituenti appendici dell'edificio principale quali tettoie aperte, ripostigli, box per auto, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone e che comportino una Slp (corrispondente alla propria superficie coperta) inferiore al 20% della Slp dell'edificio principale. Le costruzioni accessorie adibite a parcheggio, di edifici residenziali esistenti fino a due unità abitative, possono essere edificate anche a confine di proprietà e non devono soddisfare il rapporto massimo di copertura (Rc) e superficie drenante.
11. Parcheggi = Spazi di sosta dei veicoli, calcolati con riferimento alla superficie netta dei soli spazi di rimessa, anche organizzati entro costruzioni e su più piani. Per posto auto, laddove richiamato nelle presenti N.d.P., si intende una superficie minima di ml $5,00 \times 2,50$ facilmente accessibile.
12. Edifici esistenti ai fini delle presenti norme = Edifici esistenti, o quelli per i quali sia stata presentata comunicazione dell'inizio lavori precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.
13. Cellula base = La cellula base, a pianta tendente al quadrato, con lato di circa m. 4 al netto delle murature, con una altezza di circa m. 3.00, costituisce l'unità base di cui è costituita la tipologia cascina, rustico, ecc. Questa cellula normalmente presenta due aperture, porta e finestra sul lato rivolto a sud e una finestra sul lato nord allineata, planimetricamente, ad una delle aperture a sud. L'aggregazione delle cellule avviene per aggiunte lungo i lati ciechi e/o sovrapposizione ed il collegamento orizzontale tra le cellule è costituito da due vani porta realizzati nelle murature comuni alle cellule. Normalmente uno dei due vani porta viene chiuso da una parete sottile di tamponamento, complanare ad una delle facce delle murature, realizzando così una sorta di armadio a muro.

Art. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI

1. La distanza minima tra le costruzioni è regolata dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile.
2. Limitatamente agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R.12/05, per gli ampliamenti esterni alla sagoma e per le sopraelevazioni comprese quelle connesse con il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/05, il rispetto della distanza minima tra fabbricati è di m. 10, derogabile all'interno di piani attuativi.

Art. 6 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

1. Fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 5, le distanze degli edifici dai confini di proprietà, misurate perpendicolarmente alle fronti dell'edificio, non devono essere inferiori ai minimi indicati nelle schede allegate; tale limite è derogabile attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione con il confinante.
2. Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e gli sporti praticabili in genere e le scale aperte di aggetto, escluso corpi chiusi, si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml. 2,00.
3. Per i collegamenti verticali di sicurezza e/o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impiantistica ed alla sicurezza, valgono le distanze previste dal Codice Civile.

4. Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.
5. Per le costruzioni completamente interrato rispetto al piano di campagna originario non è prevista una distanza dai confini di proprietà
6. Per le costruzioni completamente interrato rispetto al piano di campagna originario comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile all'art. 889.
7. Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, si applica quanto previsto dal comma 2 dell'art. 11 del D. Lgs. 115/08.
8. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente non considerando il sistema di copertura.
9. Quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente comma, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà previa sottoscrizione degli elaborati di progetto da parte della proprietà confinante e trascrizione di apposita convenzione.
10. Nelle aree di pertinenza agli edifici residenziali comprendenti:
 - 10.1. fino a 2 unità immobiliari abitative esistenti, è consentita l'edificazione di accessori in aderenza ai confini di proprietà con limite di mq. 45,00 di Sc per ogni unità immobiliare detraendo eventuali accessori già esistenti; tali costruzioni non devono soddisfare il rapporto massimo di copertura (Rc) e superficie drenante;
 - 10.2. da 3 a 6 unità immobiliari abitative esistenti, è consentita l'edificazione di accessori in aderenza ai confini di proprietà con limite di mq. 30,00 di Sc per ogni unità immobiliare detraendo eventuali accessori già esistenti; tali costruzioni devono soddisfare il rapporto massimo di copertura (Rc) e superficie drenante;

per tali costruzioni l'altezza massima non deve essere superiore a m. 2,70, calcolata come previsto dal precedente art. 4, comma 2.2; in caso di copertura piana, se compatibile secondo la valutazione paesaggistica, l'altezza massima non deve superare m. 2,50; tali costruzioni devono rispettare le distanze dalle strade di cui al successivo art. 7 e con riferimento alla distanza dai fabbricati devono rispettare le sole norme dell'art. 873 del C.C.; nel merito edilizio gli accessori di cui sopra devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti; le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nei nuclei di antica formazione.
11. Nel caso di quanto previsto al precedente comma 10 non trova applicazione l'art. 4, comma 10 delle presenti norme.
12. Nelle aree non residenziali è consentita l'edificazione di accessori in aderenza ai confini di proprietà nel rispetto della superficie fondiaria, l'altezza massima non deve essere superiore a m. 2,70

Art. 7 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

1. Fatto salvo quanto disposto dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), le distanze degli edifici dalla strada vengono definite dal successivo art. 8.
2. Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte di aggetto, escluso corpi chiusi, si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml. 2,00.
3. I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste per le fronti.
4. Per le costruzioni completamente interrato rispetto al piano di campagna originario comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni anche non

assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) si dovrà osservare una distanza di almeno ml. 2,00 dal confine stradale.

5. L'inizio delle eventuali rampe di accesso per gli spazi interrati nelle nuove costruzioni dovrà osservare una distanza di almeno ml. 4,50 dall'allineamento stradale salvo apposite deroghe previste dall'Ufficio Tecnico Comunale.
6. Gli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, determinano al loro interno le distanze da osservarsi.
7. Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati sono stabilite dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).
8. Sono sempre consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti che risultino in contrasto con quanto previsto dal presente articolo purché tali ampliamenti non determinino un aggravamento del predetto contrasto.

Art. 8 - ALLINEAMENTI

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, viene indicata, in sede di titolo abilitativo, la distanza da osservarsi al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopeditoni.

Art. 9 - STRADE DA RIQUALIFICARE E SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

1. Le strade da riqualificare, così come individuate nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, sono soggette a specifici progetti di riqualificazione che possono comportare allargamenti della carreggiata con conseguenti arretramenti del filo stradale, nuovi allineamenti, nuove attrezzature quali i marciapiedi, le piste ciclabili e gli attraversamenti pedonali attrezzati, recupero di spazi per la sosta, ecc.
2. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private e da quanto previsto nel TITOLO VII delle presenti norme.
3. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
4. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
5. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione secondo quanto previsto nel TITOLO VII delle presenti norme; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Art. 10 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo atto abilitativo, rilasciato (e non annullato) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n°1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.
2. Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tab. A (parte integrante delle presenti norme) . Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.
3. L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.
4. Si definisce destinazione del fabbricato quella prevalente in termini di Slp ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore ad 1/3 della Slp complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
5. Le schede relative ai vari ambiti, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa.
6. In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede d'ambito allegate che formano parte integrante delle presenti norme.

Art. 11 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione pluri-funzionale del territorio. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste per i vari ambiti e soprattutto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4 , D. Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
4. Negli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), f) dell'art.

- 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.
5. All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero dei volumi e spazi di qualsiasi origine, anche di tipo rurale, attualmente non utilizzati senza che ciò comporti variazione di indici e parametri urbanistici ed edilizi e distanze da confini o strade.
 6. Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
 7. Gli interventi di variante di destinazione urbanistica possono essere intrapresi anche mediante Programma Integrato di Intervento (PII), qualora, dopo le opportune analisi del contesto urbanistico, sia accertato che la nuova funzione non risulti incompatibile e/o in grado di compromettere il complessivo equilibrio urbanistico e paesaggistico.

Art. 12 - AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. L'indice di edificabilità (If) prescritto dalle specifiche norme contenute nelle schede allegate, può essere superato, nel caso di interventi di solo ampliamento di edifici residenziali e servizi alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A e di edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola, costituiti da un massimo di 2 unità immobiliari, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, ove tale indice di edificabilità (If) sia saturato o saturabile entro il limite di mq. 60 di superficie lorda di piano (Slp). Tale ampliamento è consentito "una tantum" non potrà comunque superare il limite massimo complessivo di mq. 60 di Slp per unità immobiliari. Non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altra unità immobiliare.
2. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito e non può dar luogo ad un edificio comunque separato da quello di cui l'ampliamento mentre potrà anche dar luogo ad una nuova unità immobiliare.
3. Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettate le norme di cui ai precedenti art. 5, 6 e 7.
4. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi non riguarda gli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, nelle fasce di rispetto e i beni storico-artistici monumentali.

Art. 13 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento fino all'eventuale approvazione di Piani Attuativi o all'emissione di decreti di esproprio o di occupazione d'urgenza; possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro o recupero conservativo, che non aumentino la Slp e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.
2. Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade), le altezze e le visuali, sono ammesse, oltre agli interventi di cui al primo comma del presente articolo, anche operazioni che comportino aumento della Slp, se prevista dalle norme d'ambito, purché le stesse avvengano entro la sagoma completa dell'edificio esistente e rispettino le norme del Codice Civile e del Codice della Strada. Per gli edifici ricompresi in fasce di rispetto stradale e simili, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e

- successive modificazioni ed integrazioni; tali edifici possono altresì subire soprelevazioni ed ampliamenti purché le porzioni di fabbricato aggiunte rispettino le specifiche norme d'ambito e le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi, fatto salvo, ove necessario, il parere degli enti preposti all'eventuale nullaosta.
3. Per gli edifici esistenti in contrasto con le presenti norme sono consentiti interventi di ampliamento entro il limite del 40% della SIp. Tale ampliamento é consentito "una tantum" non potrà comunque superare il limite massimo complessivo di 600 mq di SIp per unità immobiliari. Non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altra unità immobiliare. La facoltà di ampliamento prevista può essere esercitata una sola volta, l'ampliamento realizzato può dar luogo ad un edificio separato e non è escluso che potrebbe dar luogo ad una nuova unità immobiliare.

Art. 14 - DISCIPLINA DEL COLORE

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.

Art. 15 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

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.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 16 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili e del verde secondo un disegno organico e complessivo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC);
2. Gli obiettivi della progettazione degli interventi di cui al precedente comma 1, i dati relativi alla capacità edilizia, i percorsi ciclo-pedonali e carrabili, l'organizzazione delle eventuali aree pubbliche, sono descritti nelle schede APC allegate alle presenti norme.
3. Le indicazioni e le prescrizioni di qualsiasi genere contenute nelle schede di cui al precedente comma 2, si intendono vincolanti ed obbligatorie salvo lo schema progettuale delle schede APC.
4. Negli ambiti di cui al precedente comma 1, l'attuazione è subordinata a Piani Attuativi; gli interventi previsti potranno essere attuati e realizzati in tempi diversi, ma nel rispetto delle linee di coordinamento urbanistico precisate nel Piano stesso come elaborato obbligatorio.
5. Nel caso di cui al precedente comma 1, le schede di cui al precedente comma 2, possono individuare aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) all'interno delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale.
6. Negli ambiti di cui al precedente comma 1 e in tutto l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05 e delle "norme particolari" di cui all'allegata scheda n. 6. Tale trasferimento non può comportare un aumento della capacità edificatoria delle aree superiore al 50% di quello attribuito loro dal P.G.T. e sarà disciplinato all'interno del rilascio del permesso di costruire convenzionato; per gli ambiti di cui al precedente comma 1, la massima capacità raggiungibile per l'applicazione dell'istituto della compensazione è indicata sulle schede di cui al precedente comma 2.
7. In tutto il territorio ricompreso come Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è possibile il trasferimento della capacità edificatoria da lotto a lotto alle seguenti condizioni:
 - a) il trasferimento non deve riguardare gli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, nelle fasce di rispetto ed i beni storico-artistici monumentali;
 - b) la nuova capacità edificatoria non deve essere comunque superiore ai mq/mq 0,5;
 - c) la nuova capacità edificatoria deve essere prevista all'interno di un permesso di costruire convenzionato.

Art. 17 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. I soggetti, sia pubblici che privati, che abbiano interesse o obbligo a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi. così come dovranno prevedere i contenuti definiti dalle vigenti leggi.
2. In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi e la sua modifica (opportunamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso dal Consiglio Comunale.
3. E' fatto obbligo al soggetto attuatore del Piano Attuativo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primarie e le aree sulle quali le stesse insistono
4. E' fatto obbligo altresì di cedere, sempre gratuitamente, le aree per attrezzature pubbliche, o la loro monetizzazione, nella misura prevista dalle schede APC allegate alle presenti norme o nella misura di mq. 60,00 per ogni 100,00 mq di Slp prevista per P.A. residenziali al di fuori degli APC. Per i P.A. non residenziali dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della Slp per insediamenti industriali ed artigianali; per gli insediamenti commerciali vedi art. 43 delle presenti norme
5. Il soggetto attuatore di P.A. deve inoltre reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di un posto auto per ogni mq. 100 di Slp. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi nei P.A. al di fuori degli APC, gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.
6. All'interno dei P.A. trova altresì applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa ai piani attuativi. Tale incremento viene così articolato:
 - fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
 - fino ad un massimo del 5% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
 - fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04
7. L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma trova applicazione anche nei PA dell'ambito del nucleo di antica formazione e nelle aree con funzioni non residenziali.

Art. 18 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. Sono fatti salvi i piani attuativi adottati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi.
2. Per i permessi di costruire e/o denuncia di inizio attività, relativi a edifici all'interno di piani attuativi già approvati e non scaduti alla data di adozione delle presenti norme, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del piano stesso.
3. E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi anche in applicazione a quanto previsto dai commi 6 e 7 del precedente art. 17.

Art. 19 - RECINZIONI

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.

Art. 20 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria descritte al punto 3 dell'art. 44 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, ad attuare le previsioni del PIANO DELLE REGOLE in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporre il progetto e provvederne la realizzazione.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche prima dell'attivazione delle trasformazioni edilizie private, attraverso le modalità dell'esproprio. In alternativa all'esproprio, i privati proprietari possono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e rimanere titolari delle relative utilizzazioni edificatorie, da utilizzare per il periodo di validità del PIANO DELLE REGOLE.

Art. 21 - AREE ALL'INTERNO DEL TUC DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti soggetti a particolare normativa all'interno del Tessuto Urbano Consolidato:
 - a. le aree libere da completare mediante Ambiti di Pianificazione Coordinata (APC) (vedi precedente art. 16 e le schede predisposte per ogni singolo APC allegate alle presenti norme)
 - b. i nuclei di antica formazione (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 22 al 28).

- c. gli ambiti con funzioni non residenziali (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 29 al 31 ed i contenuti delle schede n. 4 e 5 allegata alle presenti norme)
- d. spazi pubblici e di uso pubblico (vedi scheda n° 6 allegata alle presenti norme)
- e. i beni storico-artistici monumentali (vedi scheda n° 7 allegata alle presenti norme)
- f. edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente (vedi scheda n. 8)

disciplina urbanistica-edilizia nei nuclei di antica formazione

ART. 22 - APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME

1. Le norme dal presente articolo fino al successivo art. 28 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei nuclei di antica formazione come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 23 - MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. La ristrutturazione, all'interno dei nuclei di antica formazione, è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia rispetto a quanto previsto dall'art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. 12/05 per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei nuclei di antica formazione non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture, nel sistema delle aperture e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti.
3. Gli interventi ammissibili possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi geometrici e spazi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani per rendere abitabile il sottotetto.
4. Allo scopo di elevare lo standard residenziale del nucleo antico e di trattenere o attirare abitanti in esso, in sede di ristrutturazione, è consentito l'inserimento di lucernari a cappuccina o abbaino purché posti ad almeno ml. 1,50 misurato nel piano orizzontale all'interno rispetto al filo esterno dell'edificio.
5. La superficie complessiva dei lucernari non deve essere superiore ad 1/6 di quella della superficie del piano orizzontale illuminato e comunque ogni singolo lucernario non deve superare la larghezza max. di ml. 1,00 e l'altezza max. di ml. 1,20 e saranno posti in allineamento con le aperture della facciata ed in loro assenza le distanze tra loro non potranno essere inferiori a ml. 2,00, salvo deroghe da parte del competente ufficio comunale.
6. Per raggiungere questi sottotetti è possibile installare una scala, solo di tipo interno, comunque senza alterazione dei volumi e delle linee esistenti.
7. Non è consentita la modifica delle altezze di gronda, di colmo e le pendenze attuali dei tetti, salvo casi limite che devono essere documentati dai richiedenti ed approvati esplicitamente sotto il profilo ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.
8. Nei casi in cui la modifica delle divisioni interne degli ambienti renda necessario l'apertura di nuove finestre o luci, può essere concessa l'autorizzazione ad aprire nuove finestre a condizione che il serramento sia di forma rettangolare con il lato maggiore disposto verticalmente e sia in allineamento ed in proporzione con la forometria esistente.
9. I balconi a sbalzo con soletta di c.a. o con appoggi in ferro che contrastano con l'organismo edilizio e/o risultano essere realizzati successivamente rispetto all'edificio in cui sono inseriti, possono essere demoliti presentando un progetto della

- nuova forma che le aperture andranno ad assumere dopo la demolizione anche se dette forme non ricalcano la dimensione dell'antica finestra e sempre che la qualità formale e tecnologica della nuova trasformazione sia di elevato livello.
10. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, non debbono comportare incremento di Slp, salvo quello prodotto dal recupero di volumi geometrici e spazi esistenti, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

Art. 24 - NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Per la loro stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale o finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, queste categorie di intervento, fatto salvo quanto previsto dal comma successivo, sono vietate.
2. Solo all'interno di programmi integrati di intervento finalizzati all'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi, è ammesso l'intervento di nuova costruzione, ampliamento e della ristrutturazione urbanistica. Specificatamente viene qui attribuito un incremento del 15% della volumetria ammessa agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi). Per volumetria ammessa si intende la Slp esistente calcolata come previsto dall'art. 4, comma 1, delle presenti norme.

Art. 25 - INTERVENTI MINORI

1. Sono gli interventi volti alla installazione di insegne commerciali, targhe professionali e simili, cartellonistica murale o a struttura portante propria, distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro, messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano, tende solari sul suolo pubblico, episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione, piantumazioni, armadi per impianti tecnologici, ecc..
2. Tali opere non devono turbare il quadro urbano o l'allineamento delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione.
3. Il Responsabile del procedimento può richiedere alla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 un parere sotto il profilo paesaggistico per gli interventi ritenuti dallo stesso di particolare impatto paesaggistico.

Art. 26 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO

1. La disciplina di intervento relativa a tutti gli edifici, pertinenze, accessori e aree libere compresi nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme si articola attraverso la scrupolosa applicazione delle presenti norme.
2. Le norme individuano le particolari limitazioni che occorre tenere presente nella progettazione degli interventi relativi ai vari edifici o parti di essi, così come individuati nell'elaborato PR 4 del Piano delle Regole, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
3. Nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici, quali i ritrovi di grandi dimensioni (es. discoteche), ecc..
4. Per il resto sono ammesse tutte le attività residenziali di cui al punto 1 della Tabella A allegata alle presenti norme;
5. Sono inoltre ammesse le attività compatibili con la residenza e al servizio della residenza di cui al punto 2 della Tabella A allegata alle presenti norme purché abbiano lavorazioni non tossiche e nocive e comunque non moleste per la residenza, eseguite nel rispetto della normativa vigente e le attività commerciali.
6. Sono escluse le seguenti attività: discoteche/ locali notturni, sale da gioco e attività similari.
7. Sono consentite attività artigianali di produzione purché compatibili con il Regolamento di Igiene nonché con ogni altra normativa vigente ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.
8. Sono sempre ammesse le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui al punto 1.3 della Tabella A allegata alle presenti norme.

Art. 27 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

1. A giudizio della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 è possibile una deroga totale o parziale alle norme del presente articolo, qualora il progetto edilizio realizzato all'interno di un P.A. sia riconosciuto come "opera di alta qualità architettonica". Il riconoscimento di "opera di alta qualità architettonica" è da considerarsi una facoltà eccezionale riservata ad architetture singolarmente pregevoli che per la loro unicità, per la qualità del progetto e per la loro intrinseca unitarietà formale, riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli del contesto e della tradizione.
2. 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.
3. 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.

4. Murature - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. In nessun caso è consentito intonacare le murature sopra indicate se scoperte. Al contrario, salvo casi da accertare, non è consentito decorticare le facciate di edifici intonacati per mostrare i paramenti murari sottostanti.
5. 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.
6. Mantenimento di archi e volte - E' 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.
7. 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.
8. 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. E' 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.
9. Trattamento delle aperture - Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato.
10. Riqualficazione di volumi superfatti - Quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché i suddetti volumi di incerta genesi vengono ricostruiti nel rispetto del Regolamento di Igiene.
11. 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 minimo del 30% e massimo del 50%. Non saranno ammessi tetti tipo "mansard". 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.
12. 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.
13. 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 tintecciato 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. E' escluso l'impiego di vetrocemento di qualunque tipo.
14. 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.
15. 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 inferriati 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 m 3,50 calcolata con le modalità del comma 2.2 dell'art. 4 delle presenti NdP.
- 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.
16. 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 realizzate 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 dal precedente 14, sul filo interno dell'androne, lato cortile.
17. Ballatoi - I ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.
 18. Aggetti diversi dai ballatoi - I balconi ed in genere tutti gli elementi in aggetto diversi dai ballatoi, saranno vietati, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici e modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo cm 15. I balconi saranno consentiti solo se già presenti nella struttura originaria e non derivino da interventi realizzati in epoca recente.
 19. Spazi esterni - Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.
 20. Nei nuclei di antica formazione sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo, salvo diversa ed espressa indicazione da parte di strumenti urbanistici o progetti attuativi/esecutivi approvati da organi deliberanti.
 21. Laddove è dimostrata l'avvenuta demolizione di parti di fabbricati in quanto pericolanti, è ammessa la ricostruzione senza aumento di Superficie coperta (Sc) e senza aumento dell'altezza (art. 4, comma 2.2 delle presenti norme) rispetto all'edificio demolito; il nuovo fabbricato non potrà comportare un aumento della S.u., come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801; tali interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

Art. 28 - NORME PER I PIANI ATTUATIVI

1. Possono essere assoggettate ad intervento urbanistico preventivo (P.A.) qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuove l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di poter usufruire, mediante un progetto planovolumetrico, delle

- possibilità previste dalle leggi nazionali e regionali, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.
2. Laddove vengono indicati specifici elementi di vulnerabilità e di rischio e specifiche categorie compatibili di trasformazione su edifici esistenti all'interno dei P.A., si dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle rispettive schede dal n. 9 al n. 13 allegate alle presenti Norme e che formano parte integrante delle stesse.
 3. Per gli eventuali nuovi interventi previsti dai Piani attuativi si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizio:
 - a) Limiti di densità edilizia
Per interventi di ristrutturazione edilizia, le densità edilizie non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica la densità edilizia non deve superare quella esistente; in quest'ultimo caso è fatta salva l'applicazione dell'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al punto 7 dell'art. 17. delle presenti Norme.
 - b) Limiti di altezza degli edifici
Per interventi di ristrutturazione edilizia le altezze massime non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti presenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione. Tali limiti di altezza devono essere rispettati anche nel caso di interventi riconosciuti come "opera di alta qualità architettonica".
 - c) Limiti di distanza
Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
Per gli eventuali nuovi edifici valgono le norme riportate nel Codice Civile, art. 873 e seguenti.

disciplina urbanistica-edilizia nelle aree con funzioni non residenziali

Art. 29 - SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE

1. I nuovi insediamento devono prevedere lungo i confini d'ambito, all'interno dell'area interessata dal P.A., una barriera vegetata di cui al comma 4 del successivo art. 50 delle presenti norme di larghezza minima ml. 10,00 e l'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano di cui al comma 6 del successivo art. 50 delle presenti norme.
2. In caso di ristrutturazione che prevede l'intervento sulle aree esterne, si seguiranno le indicazioni previste dal precedente comma 1.

Art. 30 - MORFOLOGIA DEGLI EDIFICI

1. Il disegno planimetrico dei nuovi insediamenti e dei nuovi singoli edifici sarà semplice, riconducibile alle forme geometriche del rettangolo e del parallelogramma a lati paralleli, evitando frammentazioni ed articolazioni. Le pareti verticali esterne dovranno essere trattate con intonaco colorato o tinteggiato o con finitura in laterizio o blocchi di cemento a vista tipo "Lecabeton" a corsi regolari o rivestite da appositi pannelli leggeri di rivestimento in metallo o resina.
2. In caso di ristrutturazione che prevede la realizzazione di nuovi prospetti, si seguiranno le indicazioni previste dal precedente comma 1.
3. Il rapporto con la strada e gli spazi pubblici saranno particolarmente oggetto di attenzione progettuale volta a ricercare quanto più possibile un corretto inserimento paesaggistico.

Art. 31 - CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

1. L'insediamento di una nuova attività non residenziale potrà aderire volontariamente alla certificazione ambientale EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) di cui al regolamento CEE 1221/2009.
2. Tale certificazione non viene richiesta se trattasi di impresa individuale o occupante una SIp inferiore a mq. 150,00.
3. Non è permesso l'insediamento delle attività a rischio di incidente rilevante.

TITOLO III

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

Art. 32 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate all'esercizio delle attività agricole.
2. In tali aree gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della SIp, sono regolati dai disposti del TITOLO III della L.R. 12/05.
3. Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate 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.
4. Per gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole si applica quanto previsto agli articoli 11 e 12 delle presenti norme.

Art. 33 - PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALE E PRESTAZIONALE

1. 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.
2. Nei commi seguenti vengono puntualizzate le caratteristiche morfologiche per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o ristrutturazione che riguardino edifici o fabbricati, a qualsiasi funzione siano dedicati, principali, accessori o di pertinenza.
3. Il disegno planimetrico sarà semplice, riconducibile al parallelogramma a lati paralleli, evitando frammentazioni ed articolazioni. Da questa specifica prescrizione sono esclusi i silos verticali.
4. Il sistema di copertura sarà a due falde inclinate con pendenza tra 30 e 35 per cento, con il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio. Potrà essere previsto un sistema di ventilazione e illuminazione nella copertura costituito da semplici rialzi della copertura stessa o da abbaini tipo cappuccine lombarde.
5. Il sistema delle aperture sulle pareti verticali sarà articolato attraverso forometrie regolari e simmetriche di forma riconducibile al parallelogramma a lati paralleli col lato più lungo disposto verticalmente. Sono vietate le finestre a nastro e le finestre immediatamente a ridosso dell'imposta della copertura.
6. Le pareti verticali esterne dovranno essere rivestite da intonaco colorato o tintecciato o rivestite in laterizio a corsi regolari. Le connessioni degli eventuali pannelli prefabbricati utilizzati nella realizzazione delle pareti esterne dovranno essere perfettamente sigillate in modo tale da non essere assolutamente visibili.

7. 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, 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.

Art. 34 - RECINZIONI

1. 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.
2. Sono consentite, in deroga alla presente norma, recinzioni realizzate con paletti e rete metallica se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole.
3. Sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazione esistenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni: zoccolo in muratura h. max cm. 40,00 più recinzione in rete plastificata per una h. max complessiva di cm. 1,80.

TITOLO IV

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Art. 35 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Negli ambiti così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di conduzione delle attività agricole.
2. Gli eventuali nuovi edifici necessari all'attività agricola, fatte salve le verifiche di cui al precedente TITOLO III, dovranno possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) superficie coperta massima mq. 500,00 per edificio fino ad un totale massimo per complesso aziendale di mq. 2.000,00
 - b) distanza minima tra i complessi aziendali di ml. 600,00 con riferimento anche ai complessi esistenti
 - c) altezza massima dell'edificio di ml. 4,50.
3. Unicamente la prescrizione di cui al precedente comma 2, lettera b, non è applicabile agli interventi relativi ad attività già esistenti.
4. Gli interventi sul materiale arboreo si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione, alla buona conduzione botanica-agro-forestale.
5. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da steccata 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.
10. L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti dell'area o l'intera area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e di conseguenza tali parti possono essere acquistate dall'Amministrazione stessa, ovvero espropriate per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o addivenire ad una Convenzione con il privato proprietario al fine di garantirne la

- fruizione pubblica alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima.
11. Nel caso di cui al precedente comma 8, trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina, negli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) e negli ambiti con funzioni non residenziali, sempre alle condizioni di cui al precedente art. 16, comma 6.

Art. 36 - EDIFICI ESISTENTI

1. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione degli edifici esistenti nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, si rimanda alle schede n. 2 e 3 relative al tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina.
2. Si applica altresì quanto previsto agli articoli 11 e 12 delle presenti NdP e sono ammesse le recinzioni delle sole aree pertinenziali dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazioni nel rispetto della normativa prevista per le zone residenziali.

TITOLO V

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE

Art. 37 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali come definite dall'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 pubblicato nella G.U. 24.4.1998, n. 95, S.O. di seguito indicato con la denominazione "decreto legislativo".
2. Le diverse tipologie delle strutture di vendita sono definite dal medesimo art. 4 del decreto legislativo.

Art. 38 - AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato.
2. Gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono consentiti solo nel nucleo di antica formazione di Canegrate centro, limitatamente a medie strutture di vendita in un unico esercizio con superfici non superiori a mq 400 di vendita (unico punto vendita) e come ampliamento e/o trasformazione e/o trasferimento di esercizi di vicinato esistenti e nei Piani Attuativi di cui all'art. 12 della L.R. 12/05 se ritenuti idonei, ai sensi del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC) della Regione Lombardia, ad ospitare insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato.
3. Le strutture commerciali al dettaglio di qualsiasi tipologia autorizzate e regolarmente attive (salvo temporanee e regolari sospensioni dell'attività) esistenti alla data di adozione delle presenti norme, vengono confermate nell'ambito della tipologia esistente e possono ampliarsi nei limiti stabiliti dall'art. 4 del decreto legislativo rispettivamente per ciascuna tipologia con l'obbligo di rispettare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui al successivo art. 42 riverificandola sulla totalità della superficie lorda di pavimento risultante a seguito dell'ampliamento.
4. I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi solo all'interno di strutture commerciali diverse dall'esercizio di vicinato. Per le dotazioni di aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui al successivo art. 42 delle presenti norme.
5. Non sono previste aree per attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07.

Art. 39 - PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, gli insediamenti commerciali devono rispettare le norme del presente articolo di seguito elencate e quanto previsto all'art. 27 delle presenti norme.
2. Tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere affrontati con cultura del restauro architettonico ed urbano e mai solo come una mera operazione di carattere tecnico.
3. Le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato, bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) devono essere del tipo a maglie in metallo colorato.
4. Le insegne e scritte pubblicitarie devono essere inserite entro il vano della vetrina mentre le tende da sole possono contornare il vano dell'apertura. Sono tassativamente vietate le insegne e/o scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico (es. farmacie, posti telefonici, rivendite di tabacchi) o per gli esercizi pubblici. Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte e in ogni caso non possono essere poste ad altezza inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede. Sono vietate insegne sulla facciata sopra più vetrine, insegne dinamiche ed elettroniche. I giornali di tipo luminoso possono essere installati solo a cura dell'Amministrazione Comunale. L'illuminazione delle insegne potrà essere solo di tipo indiretta ovvero l'insegna stessa non può funzionare da apparecchio illuminante.

Art. 40 - NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ED I CENTRI COMMERCIALI

1. L'apertura di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore ai mq. 2.500 non è consentita in tutto il territorio comunale.
2. La nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di medie strutture di vendita deve essere prevista all'interno di piani attuativi così come definiti dall'art. 12 della L.R. 12/ 05.
3. Non sono ammessi ampliamenti e trasferimenti senza una articolata integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico e/o private esistenti o da prevedere all'interno del piano attuativo stesso.
4. Il piano attuativo deve prevedere una sistemazione paesaggistica delle eventuali fasce di rispetto stradale presenti e prevedere idonee ed efficaci soluzioni per il raccordo tra la viabilità ordinaria, sia veicolare che ciclopeditone, e le aree di parcheggio di pertinenza.
5. Il progetto del piano attuativo dovrà contenere obbligatoriamente:
 - a) studio sulla mobilità ed in particolare sugli effetti del traffico generato comprendente la descrizione della rete infrastrutturale esistente, determinazione dei flussi di traffico esistenti con stima dei momenti di punta, determinazione dei flussi globali e di punta previsti come conseguenza del nuovo insediamento commerciale suddivisi per tipo di traffico (mezzi merci, auto, ciclopeditone)
 - b) sistemazione dell'area esterna con le indicazioni dei materiali impiegati per la pavimentazione, le essenze arboree impiegate, la tipologia dell'impianto di illuminazione esterna e la localizzazione dei punti illuminanti;

- c) previsione dei percorsi carrai, ciclabili e pedonali di accesso alla struttura e la circolazione dei mezzi destinati allo scarico delle merci ed al carico dei rifiuti;
- d) sistemazione delle aree di sosta con precise indicazioni degli stalli per le vetture, per le vetture utilizzate da persone con ridotta capacità motoria, per le biciclette, per i motoveicoli a due ruote;
- e) localizzazione e tipologia degli eventuali percorsi coperti e degli eventuali ricoveri fissi dei carrelli per la spesa;
- f) la correlazione tra l'insediamento commerciale e la presenza o previsione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o private.

Art. 41 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI EDILIZI-URBANISTICI E COMMERCIALI PER ESERCIZI DI VICINATO E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. Il procedimento per l'apertura, ampliamento o trasferimento di esercizi di vicinato di cui all'art. 7 del decreto legislativo o di medie strutture di vendita di cui all'art. 8 del decreto legislativo, è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
2. Nei casi in cui per l'apertura, ampliamento o trasferimento di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di S.C.I.A. di cui all'art. 49, 4 bis della legge 122/2010, alla comunicazione di cui all'art. 7 del decreto legislativo, va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. 12/05.
3. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del decreto legislativo.
4. Contestualmente alla richiesta di autorizzazione di esercizio di cui all'art. 8 del decreto legislativo va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere edilizie necessarie, allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione; in tal caso:
 - a) nel rispetto delle procedure indicate dall'art. 38 della L.R. 12/05, il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per l'autorizzazione commerciale. È fatta salva, in ogni caso, la facoltà di intervento sostitutivo di cui all'art. 39 della predetta L.R. 12/05;
 - b) l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenuti in unico atto sottoscritto sia dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire sia dal responsabile della struttura comunale che si occupa di commercio, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interna all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.

Art. 42 - PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI DI NATURA URBANISTICA INERENTI LA DISPONIBILITÀ DI SPAZI AD USO PUBBLICO E DI PARCHEGGI

1. L'apertura, l'ampliamento o trasferimento di strutture commerciali diverse dagli esercizi di vicinato deve prevedere la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico descritte nei successivi commi.
2. Nelle medie superfici di vendita: 200% della SIp di cui almeno il 50% destinata a parcheggio; è consentita la monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio.
3. Per gli interventi previsti nei nuclei di antica formazione la percentuale di cui al comma precedente è ridotta della metà e la quota parte di cui è consentita la

- monetizzazione viene definita, in deroga a quanto previsto sempre dal comma precedente, dalla Convenzione del P.A..
4. La dotazione di parcheggi di cui ai commi precedenti deve essere assicurata o all'interno del P.A. o nelle immediate vicinanze.
 5. Le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente piantumate e illuminate.

Art. 43 - CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI

1. Tutte le autorizzazioni commerciali dovranno essere rilasciate nel rispetto dei criteri redatti sulla scorta degli indirizzi emanati dalla Regione Lombardia e deliberati dagli organi comunali deputati a tale compito.

Art. 44 - NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

1. Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dalla L.R. 6 del 2.2.2010.
2. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, l'esercizio del commercio su aree pubbliche non è consentito.

Art. 45 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. 6 del 2.2.2010.
2. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, l'apertura, ampliamento, ristrutturazione o trasferimento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande deve rispettare quanto previsto dal precedente art. 39.
3. Tenuto conto del livello di accessibilità veicolare e pedonale, le nuove autorizzazioni per pubblico esercizio o ampliamento di superfici destinate alla somministrazione, possono essere concesse solo a seguito di dimostrazione da parte del richiedente del possesso di spazi pari ad almeno il 100% della superficie di somministrazione del nuovo pubblico esercizio, destinati a parcheggio per la clientela ed aperti al pubblico senza alcun impedimento almeno negli orari di apertura dell'esercizio. Tali spazi potranno essere in proprietà o in uso esclusivo del richiedente, al chiuso o all'aperto, e dovranno essere adeguatamente pubblicizzati e reperiti in un raggio di massimo 100 m. dal nuovo esercizio, distanza misurata con il percorso pedonale più breve e non devono presentare alcuna criticità di fruizione quale, ad esempio, l'attraversamento di strade di tipo superiore alla strada locale. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme il raggio di 100 m. sopra individuato viene portato a 200 m. Nel caso in cui il richiedente non sia in grado di reperire completamente i parcheggi, potrà presentare richiesta di parziale o totale monetizzazione all'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di accettare tale monetizzazione. Tale riduzione potrà essere effettuata sulla scorta della situazione dello stato di fatto relativa a fattori di mobilità, traffico e all'armonica integrazione con le altre funzioni ed alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico. Non sono computati al fine dei suddetti spazi, eventuali parcheggi pubblici esistenti in zona al servizio della collettività.

Nel caso di ampliamento non permanente per occupazione di spazi all'aperto, il pagamento dell'eventuale monetizzazione di cui al presente comma 3, non deve essere reiterato ad ogni richiesta ma viene effettuato "una tantum". Per ampliamenti della superficie destinata alla somministrazione non superiore al 20% della superficie stessa non si applicano le norme del presente articolo. Per ogni eventuale richiesta successiva di ulteriore ampliamento, ai fini del calcolo del 20% di cui sopra, si terrà conto di tutti gli ampliamenti precedentemente eseguiti.

4. La somministrazione di alimenti e bevande può essere effettuata anche su spazi situati all'aperto, sia su suolo pubblico sia su suolo privato, purché legati ad una autorizzazione in essere in ambiente chiuso. Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione; non è ammessa la presenza di una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. La superficie così autorizzata viene considerata aumento della superficie destinata alla somministrazione a tutti gli effetti. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di esecuzione, e comunque in modo da non intralciare il traffico dei veicoli ed il passaggio dei pedoni sulle vie e piazze, o in altri spazi pubblici, e non impedire l'accesso alle abitazioni, negozi, uffici, ed altri ingressi pubblici e privati. L'occupazione può avvenire mediante due modalità:
- A con sedie, tavoli, paraventi ed altre attrezzature facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore (ombrelloni, sistemi illuminanti e di riscaldamento, ecc.),
 - B con strutture accessorie ad un esercizio principale identificabili come installazioni precarie al servizio del pubblico, realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati, ma non fissati se non con fissaggio mobile, al suolo pubblico (verande, gazebi, pergolati e similari).

Gli arredi e le attrezzature facilmente rimovibili devono essere scelti anche in base a valutazioni di tipo acustico legate alle fasi di posizionamento, rimozione e impilamento. Le autorizzazioni per l'occupazione di suolo pubblico relative alle strutture di tipo A e B possono essere rilasciate sia con carattere permanente sia con carattere temporaneo, nel rispetto della normativa igienico sanitaria e della Tosap o, se istituita, dalla tassa comunale per l'occupazione degli spazi. Le strutture accessorie di cui al punto B, avendo carattere non permanente e provvisorio, non costituiscono aumento di superficie lorda di pavimento ai sensi delle presenti norme di piano.

5. Caratteristiche costruttive delle verande. Altezza massima m. 3,00. Deroche per altezze superiori potranno essere concesse, all'interno del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, per meglio inserire la veranda nel prospetto dell'edificio a cui viene applicata. La tamponatura della struttura portante, in metallo verniciato o legno, è ammessa con materiali quali vetro, plexiglas o similari. Deve essere garantita l'insonorizzazione della struttura a salvaguardia della pubblica quiete. La pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti. I manufatti non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti.

Ogni caso sarà valutato singolarmente in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato compatibile o meno. In presenza di più pubblici esercizi potrà essere prevista una soluzione unitaria. Ove vi siano più esercizi commerciali adiacenti, la lunghezza (in facciata) per ciascuna veranda non può superare quella corrispondente dei locali di pertinenza. La veranda e le sue pertinenze accessibili al pubblico devono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento di barriere architettoniche ivi compresa la dotazione di spazi fruibili da portatori di handicap in carrozzella. Gli eventuali impianti di areazione o condizionamento, gruppi elettrogeni ed altre apparecchiature similari di servizio alla struttura, dovranno essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo alla circolazione pedonale e alla quiete pubblica e dovranno in ogni caso essere opportunamente protetti ed inseriti nella struttura in modo tale da non arrecare pregiudizio estetico e sotto il profilo della sicurezza. Tali apparecchiature dovranno essere indicate in progetto e comunque l'installazione o modifica delle stesse dovrà essere oggetto di esame in

sede di rilascio della autorizzazione. Per quanto attiene le caratteristiche igienico-sanitarie si richiamano integralmente le disposizioni della normativa sanitaria vigente.

6. Caratteristiche costruttive dei pergolati e gazebo. Altezza massima m. 3,00. La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa a sostegno di piante rampicanti. La struttura che non dovrà avere né grondaie né pluviali non può essere tamponata. È ammessa invece la copertura con materiali di facile smontaggio non rigido quali stuoie, in canna bambù o legno o similari, oppure tela con l'aggiunta di materiali necessari al contenimento delle emissioni acustiche.
7. Le strutture di cui ai presenti commi 5 e 6 dovranno essere sottoposte, ad esclusiva cura e responsabilità del concessionario e titolare dell'autorizzazione, ad opportuna manutenzione. La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi o cose resta a carico del concessionario/autorizzato. Qualsiasi modifica da apportare alle strutture suddette (forma, quantità, dimensioni, colori) dovrà essere preventivamente autorizzata. L'occupazione è in ogni caso possibile solo a seguito del rilascio della relativa concessione di suolo pubblico, previa verifica di conformità con le norme di legge e di regolamento e con gli strumenti di pianificazione e di programmazione in vigore, nonché dell'atto abilitante. E' facoltà dell'Autorità competente vietare le occupazioni sia di tipo A sia di tipo B che sono in contrasto con le caratteristiche peculiari dei luoghi per i quali è stata richiesta l'occupazione. Non sono consentite forme pubblicitarie e l'apposizione di insegne in tali spazi. È vietato altresì interessare il suolo pubblico attiguo con affissioni, esposizioni, occupazioni di qualsiasi altro genere atte a pregiudicare la visibilità per il traffico veicolare e/o pedonale o la segnaletica.
8. Negli spazi pubblici o ad uso pubblico di cui alla scheda n. 6 allegata alle presenti norme, l'Amministrazione Comunale può rilasciare autorizzazioni per le attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno anche di apposite strutture da realizzarsi su spazi pubblici. La realizzazione di tali strutture è sottoposta alla valutazione paesaggistica ed essere approvata esplicitamente sotto il profilo paesaggistico-ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. È vietato interessare il suolo pubblico attiguo con affissioni, esposizioni, occupazioni di qualsiasi altro genere atte a pregiudicare la fruizione dello spazio pubblico. Le autorizzazioni per l'occupazione di suolo pubblico possono essere rilasciate, sia con carattere permanente sia con carattere temporaneo, nel rispetto della normativa igienico sanitaria e della Tosap o, se istituita, dalla tassa comunale per l'occupazione degli spazi.

Art. 46 – NORME PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRO-TURISTICA

1. Le attività agrituristiche sono regolate dal TITOLO X della L.R. n. 31/08 e dagli art. 59, 60 e 61 della L.R. 12/05.

Art. 47 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA

1. Le modalità e le condizioni per la vendita della stampa quotidiana e periodica sono regolate dal D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 e dalla D.C.R. del 10.7.2002 n. 7/0549.
2. Ai sensi del comma 8 dell'art. 6 dell'Allegato A alla D.C.R. del del 10.7.2002 n. 7/0549, in mancanza di vigenza e validità del Piano di Localizzazione di cui all'art. 6 sempre del D. Lgs. 170/01, non possono essere rilasciate nuove autorizzazioni di cui al comma 2 dell'art. 2 del D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 per lo svolgimento delle attività di

- vendita della stampa quotidiana e periodica sia in punti di vendita esclusivi sia in punti di vendita non esclusivi.
3. Negli spazi pubblici o ad uso pubblico di cui alla scheda n. 6 allegata alle presenti norme, l'Amministrazione Comunale può rilasciare autorizzazioni per la vendita della stampa quotidiana e periodica all'interno anche di apposite strutture da realizzarsi su spazi pubblici. La realizzazione di tali strutture è sottoposta alla valutazione paesaggistica ed essere approvata esplicitamente sotto il profilo paesaggistico-ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. È vietato interessare il suolo pubblico attiguo con affissioni, esposizioni, occupazioni di qualsiasi altro genere atte a pregiudicare la fruizione dello spazio pubblico. Tali autorizzazioni per la vendita devono interessare esclusivamente trasferimenti di attività in essere e regolarmente attive (salvo temporanee e regolari sospensioni dell'attività) alla data di adozione delle presenti norme. Le autorizzazioni per l'occupazione di suolo pubblico possono essere rilasciate, sia con carattere permanente sia con carattere temporaneo, nel rispetto della normativa igienico sanitaria e della Tosap o, se istituita, dalla tassa comunale per l'occupazione degli spazi.

Art. 48 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Le modalità e le condizioni per l'installazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. n. 6 del 2.2.2010.
2. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 86 della L.R. 6/10, di seguito vengono:
 - a. individuati i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree private sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le ristrutturazioni degli impianti esistenti anche in relazione ad attività commerciali integrative;
 - b. stabilite le norme applicabili a tali aree.
3. L'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti è vietata:
 - a. nei nuclei di antica formazione;
 - b. nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
 - c. nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.
4. Negli altri ambiti è consentito, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici.
5. L'installazione di nuovi impianti potrà avvenire solo lungo il tratto stradale indicato nelle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP.
6. Tutti i progetti che riguardano nuovi impianti e l'ampliamento degli impianti esistenti sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.

TITOLO VI

SISTEMA DEGLI SPAZI VERDI

Art. 49 - AMBITO DI APPLICAZIONE

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.

Art. 50 - ELEMENTI DEL SISTEMA

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 coprisuolo;
 - 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: movimentata 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 onsigliate per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali della fascia di vegetazione in cui rientra il territorio comunale:

nome scientifico	nome comune
Berberis spp. (vari)	crepino
Celtis australis	bagolaro
Cercis siliquastrum	albero di Giuda
Cornus mas	corniolo
Cornus sanguinea	sanguinello
Cotinus coggygia	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

TITOLO VII

SISTEMA DEGLI SPAZI E DEI PERCORSI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E LORO INTERAZIONE CON GLI SPAZI PRIVATI

Art. 51 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme hanno per oggetto la casistica delle soluzioni specifiche relative ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni dei vari spazi e percorsi in relazione alle diverse parti del territorio comunale e tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine urbana e rurale storicamente consolidata.
2. Forniscono altresì indicazioni progettuali e suggeriscono sensibilità nel recepimento dell'intorno come fattore di criterio fondamentale nella progettazione stessa.
3. Le presenti norme sono da considerarsi prescrittive, per quanto riguarda gli spazi di nuova realizzazione e come obiettivo da raggiungere per gli spazi esistenti laddove non siano presenti ostacoli non eliminabili.
4. Le presenti norme hanno come riferimento l'intero territorio comunale.

Art. 52 - ELEMENTI DEL SISTEMA

1. SPAZI PER LA CIRCOLAZIONE PEDONALE - Tutto lo spazio pubblico e di uso pubblico del territorio comunale è a disposizione della circolazione pedonale, ad eccezione delle strade ove tale circolazione è vietata da apposite norme, e gli eventuali ostacoli presenti tali da impedire o limitare tale percorribilità dovranno essere rimossi. Esistono spazi destinati e riservati a tale tipologia di traffico.
Sono previste tre tipologie per tali spazi:
 - a. marciapiede: parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni;
 - b. marciapiede protetto: corsia pedonale dotata di elementi fisici la cui altezza non consenta agli automezzi di invadere tale zona o sono separate da spazi, di verde o di sosta, sufficientemente ampi da impedire tale invasione.
 - c. porticato: marciapiede protetto coperto sia da semplice tettoia sia da corpo di fabbrica (portico).

La sede di tutte le tipologie di spazio sopra descritte è libera da alberature, edicole, cabine telefoniche, fioriere ed altre attrezzature fisse o semifisse che ne impediscano l'uso pedonale. Solo sui marciapiedi possono essere ubicati i seguenti elementi: idranti previsti dalla normativa antincendio, pali e supporti per la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica. Tali elementi debbono comunque consentire il libero e comodo passaggio del traffico pedonale e delle persone con limitata o impedita capacità motoria.

In particolare le soluzioni progettuali devono tendere ad agevolare la mobilità nell'ambiente urbano, sostenere l'accessibilità ai servizi di utilità sociale, culturale, sanitaria, per coloro che sono portatori di handicap, e in modo specifico per i non vedenti. L'intervento, nel merito, deve essere mirato, da un lato, alla rimozione e ricollocazione di tutti gli ostacoli fissi e mobili, sia al suolo che aerei, (motorini, biciclette, auto, pali, cartellonistica stradale e pubblicitaria, ecc.); dall'altro, a creare

condizioni di percorribilità della città mediante l'installazione di semafori sonori, e la sistemazione, in maniera più visibile, della toponomastica e dei numeri civici, garantendo altresì la completa accessibilità ai servizi e agli uffici di pubblica utilità, realizzando percorsi guidati, pavimentazioni speciali, strutture informative ad alta tecnologia.

Le soluzioni progettuali e le successive realizzazioni degli interventi sono finalizzate alla contemporanea esigenza di carattere formale (estetica) e funzionale (praticabilità) senza alcuna prevalenza di un aspetto rispetto all'altro in quanto considerati un tutt'uno all'interno della ricerca della qualità urbana.

L'intero manufatto è progettato e realizzato avendo particolare cura che le acque meteoriche trovino un immediato deflusso senza alcun tipo di stagnazione anche temporanea e vengano smaltite attraverso opportuni punti di captazione.

Nelle pavimentazioni esterne i materiali lapidei costituiscono la soluzione tradizionale per eccellenza, in grado di soddisfare al meglio i parametri di compatibilità ambientale e di integrabilità con l'intorno. Poiché presentano costi superiori rispetto ad altri materiali utilizzati per pavimentazioni esterne, il loro impiego è limitato a luoghi di particolare pregio architettonico, quale il nucleo di antica formazione o zone nei pressi di edifici monumentali, la cui pavimentazione può assumere la connotazione di intervento qualificante. In tutti gli altri casi trovano impiego i masselli in calcestruzzo autobloccanti di tipo fotocatalitici.

Le pavimentazioni con elementi seriali piccoli abbisognano di soluzioni perimetrali di contenimento che si oppongano al movimento laterale degli elementi stessi indotto dalle sollecitazioni d'uso. A tal fine sono impiegati binderi opportunamente dimensionati in materiale duro (granito o serizzo) posati su sottofondo cementizio.

Gli elementi di protezione trovano impiego ogni qualvolta le dimensioni complessive della strada, la complanarità dei vari percorsi e la necessità di garantire sicurezza al pedone lo impongono.

Gli elementi di protezione possono essere:

- continui (barriera)
- discontinui (dissuasori di traffico).

Lungo le strade non locali ed in prossimità di edifici o aree pubbliche e di uso pubblico, gli elementi di protezione sono di tipo continuo.

I tipi discontinui possono essere a colonnina metallica o ad elemento in pietra. Quest'ultimo viene impiegato principalmente come elemento iniziale protettivo di una serie di elementi del tipo realizzato in metallo.

Sintesi delle attenzioni progettuali: il pedone è il vero protagonista della scena urbana, a lui si devono tutte le attenzioni ed ogni altro tipo di circolazione deve essere rispettoso della sua esistenza e della sua possibilità di muoversi e sostare.

2. AREE DI SOSTA PEDONALE - Le aree di sosta e svago per i pedoni, aventi caratteristiche tali da soddisfare anche il fabbisogno di standard di opere di urbanizzazione secondaria previsti dalle vigenti disposizioni di legge, sono realizzate in spazi nettamente separati dalla sede stradale.

In tali aree sono previste, in via indicativa, le seguenti attrezzature al servizio dei pedoni:

- a) cestino gettacarte;
- b) rastrelliera per la sosta delle biciclette;
- c) panchine con zone d'ombra, preferibilmente di tipo arborea;
- d) fontanella di acqua potabile

Le aree devono essere illuminate tenendo conto delle alberature eventualmente esistenti in modo da evitare zone d'ombra. Per quanto riguarda le indicazioni costruttive, esse sono le medesime illustrate per gli spazi di circolazione pedonale di cui al comma precedente. I vari elementi che costituiscono le attrezzature sono progettati e realizzati con particolare attenzione per quanto riguarda la possibilità di resistere ad atti di vandalismo, uso improprio e furto.

3. SPAZI PER LA CIRCOLAZIONE CICLISTICA - Ad esclusione degli spazi riservati esclusivamente alla circolazione ed alla sosta pedonale, tutto lo spazio pubblico e di uso pubblico del territorio comunale è a disposizione della circolazione ciclistica e gli eventuali ostacoli presenti tali da impedire o limitare tale percorribilità dovranno, se possibile, essere rimossi. Il P.G.T. individua la rete ciclabile e ciclopedonale quale elemento integrante della rete di livello regionale e provinciale, prevedendo la connessione dei grandi attrattori di traffico di interesse locale quali il sistema scolastico, le strutture di vendita, le aree industriali, il sistema della mobilità pubblica e in generale gli elementi di interesse sociale, storico, culturale di fruizione pubblica. Utilizzando lo schema di classificazione definito dall'art. 6 del D.M. 30/11/1999 n. 557, sono previste le seguenti tipologie di pista ciclabile:
- a) in sede propria, ovvero con sede fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
 - b) su corsia riservata ricavata dalla carreggiata stradale con elemento di separazione costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;
 - c) su corsia riservata ricavata dal marciapiede, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni.

La tipologia a) è da preferirsi in ogni caso in cui le condizioni degli ostacoli irrimovibili e lo spazio a disposizione lo permettono.

La tipologia b) non viene ritenuta come proponibile in nessuna condizione stradale del territorio comunale o perché pericolosa o perché inutile a secondo dei casi.

La tipologia c) è utilizzabile laddove dovesse risultare irrealizzabile la tipologia a).

Lungo le strade non di tipo locale le piste ciclabili devono essere del tipo a).

4. AREE DI SOSTA PER AUTOVEICOLI PER IL TRASPORTO COLLETTIVO- Le piazzole di fermata degli autoveicoli per il trasporto collettivo sono realizzate all'interno di appositi golfi di fermata esterni alla corsia di marcia. In prossimità della piazzola di sosta viene prevista un'apposita area destinata all'attesa del mezzo pubblico da parte degli utenti. Tale area sarà pavimentata con materiale resiliente antisdruciolevole non di tipo continuo, opportunamente cordinata e dotata di pendenze per lo smaltimento delle acque meteoriche. L'attrezzatura al servizio dell'utente del mezzo pubblico in tale spazio di sosta è costituita da: cestino gettacarte, struttura di sedute protetta dagli agenti atmosferici, appositi spazi per avvisi ed istruzioni per l'utilizzo dei mezzi pubblici.
5. SPAZI PER LA CIRCOLAZIONE AUTOVEICOLARE - Nella progettazione /realizzazione di nuove strade o nella riqualificazione di quelle esistenti occorre un'attenzione particolare al contesto urbano in cui si collocano o sono collocate. In particolare si segnala come sia l'edificato circostante sia il non edificato costituiscano un elemento fondamentale della progettazione all'interno della valutazione dell'impatto visivo che si percepisce dalla strada. A tal proposito si sottolinea la possibilità di prevedere come obiettivo progettuale il risultato di avere strade tra loro diverse nell'impatto visivo e ciascuna con una propria caratteristica morfologica. Soprattutto nella realizzazione della viabilità al servizio di insediamenti previsti da Piani Attuativi, si deve prevedere di assumere, come disegno dell'impianto urbanistico e degli spazi pubblici, ipotesi che traggono spunto dalla tradizione locale e dal paradigma del centro storico. La configurazione degli spazi pubblici maggiormente significativi, come la strada e la piazza, e la definizione di alcuni elementi di arredo (pensiline, pergolati, recinzioni, alberature, sedute, ecc.) potrebbero diventare elementi caratterizzanti anche degli elementi tipici della progettazione architettonica degli edifici stessi: sistema dei percorsi, zone di accesso agli alloggi, zone verdi private che si affacciano su spazi pubblici, corti interne sistemate a verde, logge, belvedere, strade alberate, vicoli, parcheggi integrati con il sistema del verde, ambienti protetti per il gioco dei bambini, terrazze panoramiche, fino agli stessi profili regolatori degli edifici.

6. AREE DI SOSTA PER AUTOVEICOLI - Definizione - Le aree di sosta pubblica o di uso pubblico, aventi caratteristiche tali da soddisfare anche il fabbisogno di opere di urbanizzazione secondaria previsti dalle vigenti disposizioni di legge, sono realizzate in spazi nettamente separati dalla carreggiata sia per dimensione che per attrezzature. Sono previste due tipologie per tali aree:
- a) per entrate/uscite concentrate ovvero con presenza di uno o più passi carrai che consentono il passaggio dalla carreggiata allo spazio di sosta e viceversa, con spazio di sosta separato fisicamente dalla carreggiata;
 - b) per entrate/uscite libere dalla carreggiata all'area di manovra in qualsiasi punto della carreggiata ma che utilizzano per la sosta spazi diversi per dimensione, pavimentazione ed attrezzature, rispetto agli spazi destinati alla carreggiata.

Per la tipologia a) i passi carrai di accesso sono preferibilmente almeno due, uno per l'ingresso e uno per l'uscita. Per la tipologia b) gli spazi di sosta sono previsti a spina di pesce o ortogonali alla direzione del senso di marcia della carreggiata. Possono essere previsti paralleli alla direzione di marcia solo lungo vie a senso unico. Lungo le strade non di tipo locale le aree di sosta sono del tipo a). Le aree di ricovero e/o sosta all'interno delle aree private sono dotate di un apposito spazio per permettere al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

In tali aree è previsto almeno un cestino gettacarte.

Nelle aree esterne all'ambito urbano, la zona pavimentata costituente lo stallo del parcheggio può essere sostituita da una zona erbosa a prato armato. Tali spazi sono delimitati da apposite aiuole verdi con vegetazioni che non superano l'altezza di m. 0,75.

Gli spazi per il parcheggio sono indicati in modo chiaro negli angoli degli stalli con segni a "L" o a "T" (vedi art. 149 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e succ. mod.) utilizzando gli appositi dispositivi di cui all'art. 154 sempre del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

7. ATTRAVERSAMENTO PEDONALE E CICLABILE - Sono previste due tipologie per tali intersezioni:
- a) a livello raso ovvero in cui il percorso pedonale/ciclabile non subisce alcuna variazione altimetrica o perché la carreggiata si alza fino a raggiungere l'altezza del marciapiede/pista ciclabile o perché il marciapiede/pista ciclabile e la carreggiata hanno il medesimo piano;
 - b) a livello sfalsato in cui il percorso pedonale/ciclabile subisce una variazione altimetrica perché esso stesso si abbassa fino a raggiungere il piano della carreggiata.

La tipologia a) è prevista per gli attraversamenti in ambito urbano e al servizio di edifici o aree pubbliche e di uso pubblico.

Lungo le strade non di tipo locale, per la tipologia b), è prevista la realizzazione di apposite aiuole salvagente.

Gli attraversamenti pedonali/ciclabili sono adeguatamente illuminati. In particolare gli attraversamenti pedonali lungo le strade non di tipo locale sono illuminati da un'apposita illuminazione a forte luminosità e di tipo fendinebbia.

8. INTERSEZIONI DEGLI SPAZI DI CIRCOLAZIONE VEICOLARE - Con tale termine si designano le opere e le installazioni per il collegamento delle strade (rami) della rete pubblica, o di uso pubblico, tra loro. Sono previste due tipologie per tali intersezioni:
- a) ad immissione diretta, con eventuale indicazione dell'obbligo di stop o di precedenza;
 - b) ad immissione tramite sistema rotatorio.

Le intersezioni devono produrre il minimo di interferenza con i percorsi destinati alla circolazione pedonale e ciclistica consentendo l'attraversamento in sicurezza dei vari

rami dell'intersezione mantenendo la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili. Le intersezioni hanno una ubicazione ed una configurazione planoaltimetrica tali da agevolare le manovre di deflusso delle correnti di traffico. Di conseguenza:

- a) l'intersezione deve permettere e favorire la percezione della discontinuità stradale attraverso disassamenti delle corsie, sopraelevazione del manto stradale, trattamento diversificato della pavimentazione, restringimenti delle strade convergenti e inserimento di presenze arboree;
- b) in prossimità di intersezioni non sono previsti passi carrai;
- c) in corrispondenza delle intersezioni sono previste zone di visibilità adeguata per l'avvistamento reciproco dei veicoli;
- d) le intersezioni devono essere adeguatamente illuminate.

Nella progettazione/realizzazione di nuove intersezioni o nella riqualificazione di quelle esistenti occorre tener presente che tali strutture, per la loro importanza tanto nella struttura viaria quanto nella loro riconoscibilità, sono elementi particolarmente idonei ad interventi di moderazione del traffico e di riqualificazione urbana.

9. **INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE** - Non sono previste installazioni pubblicitarie nel territorio comunale, comprese le aree di parcheggio e le stazioni di servizio ad esclusione di:
 1. insegne di esercizio installate o da installare nella sede dell'attività purché in rispetto della L.R. 17/2000;
 2. preinsegne di esercizio solo se riguardanti pubblici esercizi, artigianato di servizio, punti vendita stampa e farmacie;
 3. altri tipi di pubblicità solo all'interno degli appositi supporti messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale;
 4. striscioni e stendardi solo se pubblicizzanti manifestazioni sportive, culturali e di spettacolo.

TITOLO VIII

NORME PARTICOLARI E FINALI

Art. 53 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

10. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
11. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas e le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione della energia elettrica debbono essere realizzate in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
12. È ammessa la realizzazioni fuori terra solo se la realizzazione interrata sia specificatamente vietata da precise disposizioni di legge.
13. Nei casi di cui al precedente comma 3, tali volumi non sono comunque computati ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici mentre vanno comunque rispettate le distanze fra fabbricati limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi.

Art. 54 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione o permessi di costruire in sanatoria, ai sensi del titolo IV° della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 11 e 12 delle presenti norme. Possono sempre altresì essere accorpate le pertinenze comunque autorizzate o legittimate per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi, nel solo rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile.
2. Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e superficie utile.
3. Qualora i manufatti come sopra sanati ricadono entro fasce di rispetto stradale, cimiteriali, ecc., l'eventuale accorpamento delle opere pertinenziali o accessorie, è consentito solo previo trasferimento al di fuori dalle fasce di rispetto. In tale ultima ipotesi sono consentite comunque costruzioni in aderenza e possono essere presentate soluzioni progettuali unitarie tra più proprietari confinanti.

ART. 55 RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

1. Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05.

2. Ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nelle parti del territorio comunale non comprese nel perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC), nei nuclei di antica formazione, negli edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio, nonché per i beni storico-artistici monumentali individuati dalle tavole di cui all'art. 2 delle presenti NdP, non trovano applicazione le norme contenute nel Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05, limitatamente a quanto previsto al comma 1 dell'art. 64 del TITOLO stesso.
3. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti in tutto il territorio comunale è subordinato all'obbligo di prevedere spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista del 40 % della Slp e comunque non inferiore ad un posto auto per ogni nuova unità immobiliare.
4. Non è ammessa la successiva formazione di nuove unità immobiliari nel caso di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di di unità immobiliari esistenti o il successivo frazionamento in più unità immobiliari senza il reperimento dei parcheggi come previsto dal precedente comma 3.
5. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di assolvere totalmente o parzialmente all'obbligo di cui al precedente comma 3, è possibile convertire tale obbligo nel riconoscere all'Amministrazione Comunale una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato degli spazi a parcheggio così come annualmente stabilito da destinare alla realizzazione di parcheggi da parte dell'Amministrazione stessa.
6. Ai sensi dell'art. 64, comma 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, per gli interventi di recupero dei sottotetti, viene prevista l'applicazione di una maggiorazione, nella misura del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.
7. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti che comportano la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde, laddove consentito, devono essere realizzati esclusivamente al fine di assicurare i parametri minimi di cui all'art. 63, comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 56 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU)

1. Fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica, gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/05.

Art. 57 - NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG

1. Fino alla scadenza dei singoli Piani Attuativi di cui al precedente art. 18 comma 1, sia vigenti, sia approvati in regime del precedente PRG, sono fatte salve al loro interno tutte le specifiche prescrizioni.

Art. 58 - NORME TRANSITORIE RELATIVE AL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL ROCCOLO E AL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEI MULINI

Per tutto quanto non espressamente definito negli articoli relativi alle aree comprese nel PLIS del Roccolo si rimanda alla normativa vigente del Programma Pluriennale degli interventi dell'ente Parco del Roccolo.

Fino all'entrata in vigore delle norme direttamente emanate dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Mulini, per le aree comprese nel Parco suddetto valgono le norme di cui ai commi del presente articolo.

Finalità, motivazioni, ragioni, scopi e obiettivi del Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Mulini, di seguito denominato "PLIS dei Mulini" sono:

- il miglioramento paesistico-ambientale dell'ambito territoriale composto dall'insieme delle città che si affacciano sul parco (Canegrate, Legnano, Nerviano, Parabiago e San Vittore Olona);
- la creazione di una porzione del corridoio ecologico che caratterizza l'intero corso del Fiume Olona;
- il recupero dell'identità dei luoghi;
- il recupero e la valorizzazione degli elementi e dei complessi di interesse storico, testimoniale, architettonico, paesistico (cascine, mulini, manufatti e opere idrauliche, sistema irriguo, ecc.);
- l'inserimento paesistico-ambientale degli interventi di riduzione del rischio idraulico legati al Fiume Olona e, in generale, di tutti gli elementi antropici eventualmente interessanti l'area;
- la riduzione dei fenomeni di degrado ambientale;
- il sostegno a tutte le iniziative e azioni finalizzate alla riappropriazione dell'ambito fluviale da parte dei cittadini;
- il miglioramento della fruibilità locale e sovracomunale con particolare riferimento alla creazione di un sistema di itinerari ciclopedonali;
- la creazione di un'occasione e un'alternativa fruitiva per la popolazione dei comuni vicini;
- l'implementazione di uno strumento semplice e dinamico per le attività di programmazione territoriale sovracomunale di tutte le Amministrazioni interessate;
- la salvaguardia dell'agricoltura sia come attività economica sia quale elemento importante per la costruzione del paesaggio.

Le tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP individuano con apposita simbologia il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Mulini ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86 e successive modificazioni.

Le disposizioni normative relative alle aree comprese nel suddetto perimetro sono uniformi per tutti i comuni aderenti al PLIS dei Mulini.

Gli indirizzi programmatici, le azioni di salvaguardia ambientale e le iniziative di valorizzazione paesistica sono contenute nel Programma Pluriennale degli Interventi (PPI) da redigere secondo quanto disposto dalla DGR n. 7/6296 del 01.10.2001.

Per tutto quanto non espressamente definito negli articoli relativi alle aree comprese nel PLIS dei Mulini si rimanda alla normativa generale dello strumento urbanistico. In caso di contrasto fra norme prevalgono quelle specifiche di seguito descritte.

Sono ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico i manufatti, gli elementi e i complessi edilizi legati alle attività che storicamente si sono svolte in relazione al Fiume Olona. Fanno parte di questa categoria i mulini: "Meraviglia", "Melzi" e "Montoli-Cozzi" in territorio di San Vittore Olona; "Galletto", "Visconti-Scossiroli", "Bersoldo dei Visconti" e "della Cascinetta" in territorio di Canegrate; "del Miglio", "Nuovo", "Bert" e "Calvi-Moroni" in territorio di Parabiago, "Starquà" e "del Lazzaretto" in territorio di Nerviano; le cascine; le opere idrauliche; ecc. Tale patrimonio architettonico rappresenta in modo esemplare l'identità delle comunità locali di questa porzione della Valle Olona e costituisce valore storico-paesistico da tutelare e valorizzare.

Per gli edifici e gli ambiti compresi all'interno del nucleo di Antica Formazione valgono le disposizioni specifiche riportate negli artt 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 delle presenti norme integrate dalle disposizioni di ordine morfologico seguenti.

Obiettivi

Obiettivi dalle presenti norme sono il recupero e la valorizzazione degli elementi costituenti il patrimonio di interesse storico-paesistico, sia dal punto di vista edilizio e funzionale sia sotto l'aspetto culturale e sociale.

Destinazioni d'uso

Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti:

- residenza;
- attività direzionali di enti pubblici (sede tecnico-amministrativa del parco);
- attività (pubblica o privata) per l'istruzione, la cultura, l'assistenza;
- attività ricettive e di ristorazione, esercizi pubblici (bar);
- attività agricola;
- attività di commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati all'interno del PLIS dei Mulini.

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- studi professionali ed agenzie;
- esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998;
- attività industriali;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- teatri e cinematografi;
- autorimesse collettive;
- centri espositivi;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all'attività agricola;
- stazioni radio base per telefonia e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

E' consentita la prosecuzione delle attività esistenti alla data di adozione della presente Variante. Alla cessazione di queste gli edifici possono essere utilizzati solo per attività compatibili con le destinazioni di zona.

Modalità di intervento

Ogni intervento di trasformazione deve essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione degli elementi architettonici originali con particolare attenzione ai caratteri edilizi tipici dei Mulini.

Il progetto di recupero e valorizzazione deve essere esteso anche alle eventuali rogge molinare, opere e manufatti idraulici di pertinenza degli edifici.

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

4 – Disposizioni specifiche

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- mantenimento, o ripristino sulla base di documentazione storica, della partizione dei fronti intesa come posizione, forma, dimensioni, proporzioni, ritmo e allineamenti dei principali elementi compositivi;
- coperture a falde inclinate con strutture in legno e coppi in cotto;
- facciate rivestite con intonaco civile tinte nella gamma delle terre; sono ammessi rivestimenti con mattoni a vista;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;

- pensiline e porticati coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei a quanto disposto nel presente comma;
- aree di pertinenza degli edifici prevalentemente pavimentate con materiali lapidei (lastre o rizzata) o sistemate a prato; sono escluse le pavimentazioni in asfalto.

Gli elementi incongruenti o precari, le superfetazioni e comunque tutte le parti dell'edificio non riconducibili alla struttura originaria, e con essa contrastanti, devono essere eliminati.

L'uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

Fruizione

Ogni intervento edilizio deve favorire la visitabilità dei luoghi e degli elementi di interesse storico paesistico (rogge, ruote, manufatti idraulici, icone sacre, affreschi, cappelle votive, ecc.), anche mediante un accesso controllato.

In ogni caso gli interventi dovranno favorire la visibilità degli elementi di maggior interesse storico-architettonico-paesistico dalla viabilità pubblica circostante.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri e in particolare la formazione di barriere.

Recinzioni

Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima 1,80 m, o in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima 1,20 m. alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. È consentita la realizzazione della sola siepe.

Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.

Parametri edilizi

Altezza massima = esistente

Distanze = esistente

Superficie coperta = esistente

volume = esistente

Agli insediamenti isolati di tipo residenziale, costruiti in epoche recenti e privi di particolare interesse storico-paesistico nell'ambito del PLIS dei Mulini si applicano le seguenti disposizioni:

Obiettivi

L'obiettivo delle norme è indirizzare gli interventi di manutenzione e trasformazione affinché gli edifici si integrino in modo coerente con il territorio del PLIS dei Mulini.

Destinazioni d'uso

Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti:

- residenza;
- studi professionali;
- attività (pubblica o privata) per l'istruzione, la cultura, l'assistenza;
- attività agricola;
- attività di commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati all'interno del PLIS dei Mulini.

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- attività direzionali (pubbliche e private);
- agenzie;
- esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998;
- attività ricettive;
- attività industriali;

- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- teatri e cinematografi;
- autorimesse collettive;
- centri espositivi;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all'attività agricola;
- stazioni radio base per telefonia e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

E' consentita la prosecuzione delle attività esistenti alla data di adozione della presente Variante. Alla cessazione di queste gli edifici possono essere utilizzati solo per attività compatibili con le destinazioni di zona.

Modalità di intervento

Sono vietate nuove costruzioni ad eccezione delle autorimesse pertinenziali.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie coperta e Slp.

Disposizioni specifiche

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipologie edilizie coerenti con l'architettura locale;
- coperture a falde inclinate con tegole in cotto; sono escluse le coperture in lamiera metallica, lastre di fibrocemento, ecc;
- facciate rivestite con intonaco civile tinte nella gamma delle terre; sono ammessi rivestimenti con mattoni a vista;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno o in altro materiale purché colorati con tinte opache consone alla tradizione locale;
- pensiline e porticati coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei a quanto disposto nel presente comma;
- aree di pertinenza degli edifici prevalentemente pavimentate con materiali lapidei (lastre o rizzata), sistemate a prato o in terra battuta; sono escluse le pavimentazioni in asfalto.

L'uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

Fruizione

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri e in particolare la formazione di barriere;

Recinzioni

Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici.

Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con altezza massima pari a 1,80 m; con pannellature metalliche prevalentemente trasparenti aventi disegno semplice e lineare; zoccolatura in muratura o simile di altezza massima pari a 30 cm.

Alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. E' consentita la realizzazione della sola siepe.

Parametri edilizi

Altezza massima = esistente

Distanze = esistente

Superficie coperta = esistente

Slp = esistente

Le aree ad uso agricolo all'interno del PLIS dei Mulini comprensive delle abitazioni, stalle, depositi, serre, aree boscate, fasce arboree, strade interpoderali, rogge, ecc. sono da intendersi ambiti agricoli qualora non diversamente classificati o qualificati negli strumenti urbanistici comunali.

Obiettivi pianificatori della zona

Obiettivi prioritari sono la gestione attiva del territorio, la conservazione delle risorse naturali, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e la tutela dell'agricoltura in quanto attività imprenditoriale nonché componente primaria ai fini della salvaguardia ambientale.

Destinazioni d'uso

Sono consentiti e dichiarati compatibili gli usi e le destinazioni connesse allo svolgimento dell'attività agricola, compresi:

- attività zootecniche;
- floricoltura e ortofrutticoltura;
- agriturismo ai sensi della LR 10/2007;
- attività socio – culturali legate all'agricoltura;
- silvicoltura;
- residenza per imprenditore agricolo e per altri aventi titolo ai sensi della normativa vigente;
- attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati in sito;

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- esercizi commerciali;
- attività artigianali e industriali;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- esercizi pubblici e i locali di intrattenimento;
- residenza, ad esclusione di quanto sopra indicato;
- servizi e attrezzature pubblici o privati;
- istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- teatri e cinematografi;
- attrezzature ricettive e campeggi, salvo quanto consentito dalla LR 10/2007;
- autorimesse collettive;
- uffici, studi professionali e attività direzionali / amministrative;
- laboratori di ricerca ed analisi;
- centri espositivi;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all'attività agricola;
- stazioni radio base per telefonia mobile e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;

Non é consentito l'insediamento di attività produttive ad eccezione di impianti di trasformazione alimentare purché insediati in edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante e non dichiarati insalubri di I° classe ai sensi del D.M. 05.09.1994, fermo restando l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

E' consentita la prosecuzione delle attività non agricole già presenti, eventualmente integrate con altre di tipo artigianale o commerciale, complementari o necessarie al mantenimento dell'attività principale. Alla cessazione delle attività non agricole gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale della zona.

Sono consentiti i parcheggi privati purché legati da vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari esistenti o realizzate all'interno degli edifici classificati come "ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico" ai sensi dell'art. 23 e contigui ad essi.

Modalità di intervento

Le aree computabili per l'edificazione nel PLIS dei Mulini sono unicamente quelle interne ai confini del medesimo; è viceversa possibile lo sfruttamento della capacità edificatoria delle aree interne al PLIS dei Mulini per l'edificazione all'esterno del perimetro.

Sono consentite nuove edificazioni nei limiti della legislazione regionale vigente e secondo le prescrizioni di cui ai commi successivi.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante con destinazione compatibile, come definita al precedente punto 2 - Destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante con destinazione non compatibile, come definita al precedente punto 2 - Destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, soprattutto finalizzati ad un migliore inserimento ambientale, fermo restando che nel caso di incremento di nuove unità immobiliari o aumento degli scarichi idrici, dovrà essere previsto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria. In tutti i casi di adeguamento alle destinazioni compatibili sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici di seguito descritti.

Modalità costruttive

Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

La localizzazione di nuove strutture deve minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare complessi organici dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale.

Tutti gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
- tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ecc.);
- coperture a falde inclinate e tegole in cotto; sono escluse le coperture in lamiera metallica o lastre di fibrocemento;
- facciate rivestite con intonaco civile o con mattoni a vista;
- esclusione di strutture portanti prefabbricate se non rivestite conformemente a quanto sopra riportato;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
- le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
- le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.
- le serre devono non essere ad impianto fisso; devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili; nelle serre non sono ammesse attività commerciali che prevedano la vendita di articoli non direttamente derivanti dalla coltivazione in sito.

L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

Ogni edificio deve essere dotato di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e a eventuali coni visuali definiti dallo strumento di programmazione del Parco.

5 - Governo delle pratiche colturali

Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

Le normali pratiche colturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo e le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale.

Sono vietate tutte le attività che riducano il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dalla LR 5/2008 e s.m.i..

Negli ambiti esclusi dalle prescrizioni della LR5/2008 devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- l'abbattimento di alberi deve essere adeguatamente motivato e autorizzato dagli enti competenti;
- ogni abbattimento deve prevedere la contestuale piantumazione, con essenze autoctone, di un numero di esemplari o superficie doppi da individuarsi all'interno del PLIS dei Mulini;
- è comunque vietato l'abbattimento di alberi aventi particolare interesse floristico per età, dimensione o specie se non per ragioni di sicurezza.

Fruizione

La rete composta dalle strade interpodereali, consortili, consorziali, vicinali o con altra denominazione equivalente, destinate alla mobilità dei mezzi agricoli, anche qualora non espressamente individuata nello strumento urbanistico comunale deve essere salvaguardata e valorizzata.

Gli interventi devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopeditone, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade podereali e dei sentieri, e in particolare la formazione di barriere.

Recinzioni

Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima 1,80 m, o in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima 1,20 m. alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. e' consentita la realizzazione della sola siepe.

Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessita' rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.

Altezze degli edifici

L'altezza massima per le diverse tipologie edificabili è fissata in:

Abitazioni = 7.50 m

Serre = 4,50 m

Capannoni = 7,50 m

Stalle = 7.50 m

Per gli altri parametri si rimanda alla legislazione regionale.

Alle aree verdi, alle attrezzature e agli impianti pubblici o di uso pubblico, di livello locale o sovracomunale, esistenti e previste comprese nel perimetro del PLIS dei Mulini si applicano le seguenti disposizioni:

Obiettivi

Le attrezzature e le aree per servizi devono concorrere al miglioramento funzionale e qualitativo del PLIS dei Mulini garantendo la formazione di adeguate strutture per l'accessibilità, la creazione di spazi per le attività di informazione ed educazione ambientale e la costruzione di luoghi per la fruizione.

Gli obiettivi delle presenti norme sono pertanto:

- l'attuazione dei servizi previsti o la trasformazione di quelli esistenti con una particolare attenzione agli impatti generati sul contesto territoriale del parco;

- il collegamento logico e funzionale dei diversi spazi tra di loro e con le aree agricole e verdi del PLIS.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso di seguito indicate sono consentite all'interno della specifica classificazione delle aree prevista dallo strumento urbanistico.

Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti:

- verde attrezzato;
- attività amministrative e civiche;
- attrezzature religiose;
- attività sportive e ricreative;
- parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- residenza;
- attività artigianali e industriali
- attività agricole, zootecniche, floricoltura e ortofrutticoltura;
- esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- esercizi pubblici e locali di intrattenimento;
- teatri e cinematografi;
- attrezzature ricettive e campeggi;
- uffici, studi professionali e attività direzionali/amministrative private;
- laboratori di ricerca ed analisi;
- centri espositivi privati;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali;
- stazioni radio base per telefonia mobile e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;
- stazioni per la distribuzione del carburante e autolavaggi.

Modalità di intervento

Ogni intervento sul patrimonio esistente deve essere finalizzato alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse storico-architettonico nonché al migliore inserimento paesistico-ambientale.

Gli edifici e le attrezzature esistenti su queste aree in contrasto con la destinazione ammessa sono assoggettabili, in attesa della realizzazione della destinazione pubblica, unicamente a interventi di manutenzione ordinaria.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante con destinazione compatibile, come definita al precedente punto 2 - Destinazioni d'uso, sono consentiti tutti gli interventi.

Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, rese permeabili, con esclusione delle porzioni di suolo adibite a spazio di sosta dei veicoli, e opportunamente inserite nel contesto anche attraverso fasce arboree e siepi.

Le aree a verde attrezzato devono essere strutturate a completamento del tessuto agricolo e con strutture di arredo urbano compatibili con gli ambiti del PLIS.

Le eventuali attrezzature sportive dovranno essere di tipo scoperto, prive di edifici di servizio (spogliatoi) destinate all'attività non agonistica e opportunamente inserite all'interno del contesto paesistico-ambientale.

Eventuali chioschi e servizi igienici sono ammessi solo all'interno degli spazi sportivi o a verde attrezzato.

Attuazione

In queste aree lo strumento urbanistico si attua sia mediante intervento pubblico sia a seguito di iniziativa privata che, attraverso adeguate forme di convenzionamento, realizzi gli obiettivi sopra descritti e garantisca l'uso pubblico delle aree.

Ai parcheggi compresi nel perimetro del PLIS dei Mulini si applicano le seguenti disposizioni:

Obiettivi

Le attrezzature e le aree per servizi devono concorrere al miglioramento funzionale e qualitativo del PLIS dei Mulini garantendo la formazione di adeguate strutture per l'accessibilità,

la creazione di spazi per le attività di informazione ed educazione ambientale e la costruzione di luoghi per la fruizione.

Gli obiettivi delle presenti norme sono pertanto:

- l'attuazione dei servizi previsti o la trasformazione di quelli esistenti con una particolare attenzione agli impatti generati sul contesto territoriale del parco;
- il collegamento logico e funzionale dei diversi spazi tra di loro e con le aree agricole e verdi del PLIS.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso di seguito indicate sono consentite all'interno della specifica classificazione delle aree prevista dallo strumento urbanistico.

Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti:

- verde attrezzato;
- attività amministrative e civiche;
- attrezzature religiose;
- attività sportive e ricreative;
- parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- residenza;
- attività artigianali e industriali
- attività agricole, zootecniche, floricoltura e ortofrutticoltura;
- esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- esercizi pubblici e locali di intrattenimento;
- teatri e cinematografi;
- attrezzature ricettive e campeggi;
- uffici, studi professionali e attività direzionali/amministrative private;
- laboratori di ricerca ed analisi;
- centri espositivi privati;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali;
- stazioni radio base per telefonia mobile e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;
- stazioni per la distribuzione del carburante e autolavaggi.

Modalità di intervento

Ogni intervento sul patrimonio esistente deve essere finalizzato alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse storico-architettonico nonché al migliore inserimento paesistico-ambientale.

Gli edifici e le attrezzature esistenti su queste aree in contrasto con la destinazione ammessa sono assoggettabili, in attesa della realizzazione della destinazione pubblica, unicamente a interventi di manutenzione ordinaria.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante con destinazione compatibile, come definita al precedente punto 2 - Destinazioni d'uso, sono consentiti tutti gli interventi.

Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, rese permeabili, con esclusione delle porzioni di suolo adibite a spazio di sosta dei veicoli, e opportunamente inserite nel contesto anche attraverso fasce arboree e siepi.

Le aree a verde attrezzato devono essere strutturate a completamento del tessuto agricolo e con strutture di arredo urbano compatibili con gli ambiti del PLIS.

Le eventuali attrezzature sportive dovranno essere di tipo scoperto, prive di edifici di servizio (spogliatoi) destinate all'attività non agonistica e opportunamente inserite all'interno del contesto paesistico-ambientale.

Eventuali chioschi e servizi igienici sono ammessi solo all'interno degli spazi sportivi o a verde attrezzato.

Attuazione

In queste aree lo strumento urbanistico si attua sia mediante intervento pubblico sia a seguito di iniziativa privata che, attraverso adeguate forme di convenzionamento, realizzi gli obiettivi sopra descritti e garantisca l'uso pubblico delle aree.

Le aree a più diretto contatto con il fiume Olona sono da intendersi Ambiti di valorizzazione paesistica e fruitiva per le quali si prevedono usi e attrezzature integrati rispetto alla naturale evoluzione fluviale, in sinergia con le finalità e le iniziative del PLIS dei Mulini.

Obiettivi

Gli obiettivi in campo paesistico-ambientale sono la riqualificazione dell'ecosistema al fine di creare il corridoio ecologico fluviale.

Data la presenza di diversi elementi di interesse storico-architettonico (mulini) si mira anche al loro recupero e valorizzazione dal punto di vista edilizio, funzionale, culturale e sociale.

Le azioni e gli interventi sottoposti alla presente normativa hanno inoltre la finalità di migliorare la fruibilità delle aree in conformità agli obiettivi del PLIS dei Mulini.

Destinazioni d'uso

Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti:

- residenza;
- attività direzionali di enti pubblici (sede tecnico-amministrativa del parco);
- attività (pubblica o privata) per l'istruzione, la cultura, l'assistenza;
- attività ricettive e di ristorazione, esercizi pubblici (bar);
- agricoltura con l'esclusione delle attività che comportano la realizzazione di strutture fisse o mobili comprese le serre;
- attività di commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati all'interno del PLIS dei Mulini.

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- studi professionali ed agenzie;
- esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998;
- attività industriali;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- teatri e cinematografi;
- autorimesse collettive;
- centri espositivi;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all'attività agricola;
- stazioni radio base per telefonia e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;
- stazioni per la distribuzione del carburante e autolavaggi.

E' consentita la prosecuzione delle attività esistenti alla data di adozione della presente Variante. Alla cessazione di queste le costruzioni possono essere utilizzati solo per attività compatibili con le destinazioni di zona.

Modalità di intervento

E' vietata ogni nuova costruzione o edificazione.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante con destinazione compatibile, come definita al precedente punto 2 - Destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Ogni intervento di trasformazione deve comunque essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione degli elementi architettonici originali con particolare attenzione ai caratteri edilizi tipici dei Mulini o al migliore inserimento paesistico-ambientale delle costruzioni nel contesto. I progetti presentati devono pertanto essere sottoposti al parere della commissione per il paesaggio.

Disposizioni specifiche

Agli edifici, e alle relative aree di pertinenza, individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP come AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE si applicano le disposizioni di cui al TITOLO IV delle presenti norme. Tali norme valgono anche nel caso di aree e costruzioni esistenti non specificamente individuate, ma storicamente o funzionalmente assimilabili alla medesima disciplina di tutela.

Per tutti gli interventi non sottoposti alla normativa cui al comma precedente si applicano le seguenti disposizioni:

- tipologie edilizie coerenti con l'architettura locale;
- coperture a falde inclinate con tegole in cotto; sono escluse le coperture in lamiera metallica, lastre di fibrocemento, ecc;
- facciate rivestite con intonaco civile tinte nella gamma delle terre; sono ammessi rivestimenti con mattoni a vista; le strutture portanti di tipo prefabbricato devono essere rivestite o mascherate al fine di armonizzarsi con il contesto paesistico;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno o in altro materiale purché colorati con tinte opache consone alla tradizione locale;
- pensiline e porticati coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei a quanto disposto nel presente comma;
- aree di pertinenza degli edifici prevalentemente pavimentate con materiali lapidei (lastre o rizzata), sistemate a prato o in terra battuta; sono escluse le pavimentazioni in asfalto.

Gli elementi incongruenti o precari, le superfetazioni e comunque tutte le parti dell'edificio non riconducibili alla struttura originaria, e con essa contrastanti, devono essere eliminati.

L'uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

Fruizione

Ogni intervento edilizio deve favorire la visitabilità dei luoghi e degli elementi di interesse storico paesistico (rogge, ruote, manufatti idraulici, icone sacre, affreschi, cappelle votive, ecc.), anche mediante un accesso controllato.

In ogni caso gli interventi dovranno favorire la visibilità degli elementi di maggior interesse storico-architettonico-paesistico dalla viabilità pubblica circostante.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri e in particolare la formazione di barriere.

Gli interventi devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopeditone, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Recinzioni

Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima 1,80 m, o in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima 1,20 m. alle

suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. e' consentita la realizzazione della sola siepe.

Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.

Parametri edilizi

Altezza massima = esistente

Distanze = esistente

Superficie coperta = esistente

volume = esistente

Alle aree destinate ad accogliere strutture e apparecchiature di tipo tecnologico legate agli impianti di depurazione esistenti all'interno del PLIS dei Mulini si applicano le seguenti disposizioni:

Obiettivi

Le presenti norme intendono garantire la massima funzionalità degli impianti nonché la possibilità di ammodernamento tecnologico, nel rispetto dei valori ambientali e con l'obiettivo di migliorare l'inserimento paesistico delle strutture.

Destinazioni d'uso

Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti:

- impianti di depurazione e trattamento delle acque reflue;
- residenza per il personale di custodia con un limite massimo di 150 mq di SIp;
- uffici e strutture di servizio di stretta pertinenza degli impianti tecnologici;

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- stazioni radio base per telefonia e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.
- residenza;
- esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998;
- esercizi pubblici e i locali di intrattenimento;
- attività agricola;
- attività industriali e artigianali;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- teatri e cinematografi;
- autorimesse collettive;
- centri espositivi;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e depositi, anche a cielo aperto;
- stazioni per la distribuzione del carburante e autolavaggi;
- istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- attrezzature ricettive e i campeggi;
- uffici, studi professionali e attività direzionali/amministrative;
- laboratori di ricerca ed analisi non connessi agli impianti tecnologici.

Alla cessazione delle attività esistenti alla data di adozione della presente Variante le aree e le strutture devono essere smantellate e le aree convertite verso usi e sistemazioni ecologicamente compatibili con la presenza del PLIS dei Mulini.

Modalità di intervento

Gli interventi sulle aree possono essere realizzati esclusivamente da enti o da soggetti istituzionalmente competenti per l'erogazione o l'esercizio dei servizi pubblici in funzione dei quali vengono posti in essere gli interventi medesimi.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente in materia.

Ogni intervento deve essere finalizzato al miglioramento funzionale degli impianti e delle strutture affinché siano progressivamente ridotti e migliorati gli effetti e gli impatti sull'ecosistema locale e generale.

Tali interventi devono inoltre migliorare il rapporto fisico e visuale delle attrezzature e degli impianti con il contesto paesistico.

Disposizioni specifiche

Gli interventi sui fabbricati e sulle strutture edilizie devono coniugare le esigenze funzionali con quelle paesistiche e in particolare devono proporre soluzioni che rispettano le seguenti disposizioni:

- tipologie edilizie coerenti con l'architettura locale;
- coperture a falde inclinate con tegole in cotto; sono escluse le coperture in lamiera metallica, lastre di fibrocemento, ecc.;
- facciate rivestite con intonaco civile tinte nella gamma delle terre; sono ammessi rivestimenti con mattoni a vista; le strutture portanti di tipo prefabbricato devono essere rivestite o mascherate al fine di armonizzarsi con il contesto paesistico;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno o in altro materiale purché colorati con tinte opache consone alla tradizione locale;
- pensiline e porticati coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei a quanto disposto nel presente comma.

Gli interventi relativi ad impianti e apparecchiature dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di schermatura che ne riducano l'impatto. Tali filtri potranno essere anche di tipo artificiale purché opportunamente inseriti all'interno di cortine vegetali.

Fruizione

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri e in particolare la formazione di barriere.

Recinzioni

Le recinzioni dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima 1,80 m dal piano campagna.

Alle suddette dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone.

E' consentita anche la realizzazione della sola siepe.

Eventuali tipologie e materiali differenti da quanto sopra indicato devono essere adeguatamente motivati e comunque paesisticamente compatibili.

Al sistema della mobilità nell'ambito del PLIS dei Mulini si applicano le seguenti disposizioni:

Il sistema al quale fare si fa riferimento è quello composto dalle strade veicolari, esistenti e previste, che intersecano le aree del PLIS dei Mulini. Tale rete è completata dall'insieme delle strade interpoderali, consortili, consorziali, vicinali o con altra denominazione equivalente, destinate alla mobilità dei mezzi agricoli e dal sistema ciclopeditonale esistente o previsto dagli strumenti urbanistici.

Obiettivi

Le presenti norme si pongono l'obiettivo di assicurare un corretto rapporto fra le infrastrutture viabilistiche e le aree del PLIS dei Mulini dal punto di vista della sicurezza degli attraversamenti, delle relazioni visuali e della sistemazione delle aree di contatto.

Si intende inoltre strutturare un sistema integrato di percorsi che garantisca la fruibilità delle aree del PLIS dei Mulini nel rispetto dell'attività agricola e delle esigenze di natura idraulica.

Modalità di intervento

Ogni intervento all'interno delle aree destinate alla viabilità deve essere finalizzato a raggiungere gli obiettivi precedentemente dichiarati. A tale scopo, in occasione di apertura di nuove strade o di interventi di manutenzione, devono essere:

verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopeditonali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;

valutati e valorizzati i coni visuali;
realizzate opere di mitigazione ambientale-paesistica e in particolare la creazione di sistemi filtro visivi e acustici costituite da filari, siepi, fasce arboree previste opere di arredo urbano, spazi di sosta e ristoro che migliorino il rapporto con le aree del PLIS dei Mulini;
valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopeditone;
valutate ed eventualmente previste opere che concorrano alla riduzione del rischio idraulico

Gli interventi relativi al sistema delle strade in ambito agricolo, anche qualora inseriti all'interno di diversa zona urbanistica, devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopeditone, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri, e in particolare la formazione di barriere.

Si intende per rete idrica superficiale afferente il PLIS dei Mulini il complesso dei corsi d'acqua costituito dal fiume Olona e dalle sue derivazioni e dalla rete irrigua artificiale del Consorzio Est Ticino Villoresi.

La rete idrica superficiale è così composta:

a) corsi d'acqua afferenti al reticolo principale di competenza della Regione Lombardia, ossia:

- Fiume Olona e rogge molinare;
- Canale Principale del Consorzio Est Ticino Villoresi

b) corsi d'acqua afferenti al reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica ai sensi della D.G.R. n. 7/20052 dell'11/02/05, ossia:

- derivazioni secondarie e terziarie del Consorzio Est Ticino Villoresi

c) corsi d'acqua afferenti al reticolo minore di competenza dei Comuni ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/02 e successive modifiche ed integrazioni, ossia:

- corsi d'acqua non appartenenti alle categorie precedenti e non costituenti derivazioni o non soggetti a procedure di istanza di derivazione ai sensi del R.D. 1775/33

d) corsi d'acqua non afferenti al reticolo principale, al reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica o al reticolo minore, ossia:

- corsi d'acqua non appartenenti alle categorie precedenti e che costituiscono derivazioni o sono soggetti a procedure di istanza di derivazione ai sensi del R.D. 1775/33

I corsi d'acqua di cui ai punti a) e c) sono soggetti ai vincoli di Polizia idraulica di cui al R.D. n. 523/1904.

I corsi d'acqua di cui al punto b) sono soggetti ai vincoli di Polizia idraulica di cui al R.D. n. 368/1904.

1 - Obiettivi

La rete idrica superficiale afferente il PLIS dei Mulini costituisce un elemento fondamentale per l'equilibrio idraulico e rappresenta la matrice principale dell'assetto agricolo, paesistico ed ambientale delle aree di pertinenza fluviale dell'Olona e come tale va salvaguardata e valorizzata.

Tutte le azioni e le iniziative relative alla rete idrica superficiale devono contribuire al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica, alla riqualificazione dell'ecosistema fluviale e allo sviluppo del sistema fruitivo del PLIS dei Mulini.

Modalità di intervento sui corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, di bonifica o minore.

Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui ai precedenti punti a) e b), l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi nelle fasce di

vincolo di Polizia Idraulica è a cura degli enti preposti secondo la distribuzione delle competenze prevista dalla legislazione vigente.

Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui al precedente punto c) l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica è di competenza comunale.

In ogni caso nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica dei corsi d'acqua di cui ai punti a), b) e c), fatte salve prescrizioni più vincolanti:

sono consentiti senza prescrizioni gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti ai sensi della LR 12/2005;

sono subordinati ad autorizzazione gli interventi edilizi diversi da quelli di cui al comma precedente ed in genere tutte le opere e gli interventi di trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici;

l'autorizzazione di cui al comma precedente dovrà essere subordinata al rispetto dei criteri indicati nel comma 5.2 art. 5 dell'Allegato B alla D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003.

Gli interventi devono essere condotti secondo aggiornati indirizzi di gestione naturalistica escludendo o riducendo al minimo l'utilizzo di strutture ed elementi artificiali.

I manufatti e le opere idrauliche aventi caratteristiche di pregio o interesse storico-testimoniale devono essere recuperati o sostituiti con elementi congruenti dal punto di vista tipologico e tecnologico.

Modalità di intervento sui corsi d'acqua non appartenenti al reticolo idrico principale, di bonifica o minore

Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui al precedente punto d) è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a 4 metri su entrambe le sponde, misurata dal ciglio spondale o dal piede arginale esterno nel caso di corsi d'acqua arginati.

In tali fasce, che comprendono comunque l'alveo del corso d'acqua, l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi è di competenza comunale. In particolare:

sono consentiti senza prescrizioni gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti ai sensi del D.P.R. 06/06/01 n. 380;

sono subordinati ad autorizzazione gli interventi edilizi diversi da quelli di cui al comma precedente ed in genere tutte le opere e gli interventi di trasformazione del suolo in fregio ai corpi idrici;

l'autorizzazione di cui al comma precedente dovrà essere subordinata al rispetto dei criteri indicati nel comma 5.2 art. 5 dell'Allegato B alla D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003.

Gli interventi devono essere condotti secondo aggiornati indirizzi di gestione naturalistica escludendo o riducendo al minimo l'utilizzo di strutture ed elementi artificiali.

I manufatti e le opere idrauliche aventi caratteristiche di pregio o interesse storico-testimoniale devono essere recuperati o sostituiti con elementi congruenti dal punto di vista tipologico e tecnologico.

Alle fasce laterali, definite secondo la legislazione vigente, dei tratti viari esterni al perimetro dei centri abitati, che interessano il PLIS "dei Mulini si applicano le seguenti disposizioni:

Obiettivi

Obiettivi sono la conservazione dei coni visuali da e verso il parco, la mitigazione degli impatti visivi ed acustici nonché l'inserimento ambientale delle strutture di servizio alla viabilità.

Destinazioni d'uso

Sono consentiti e dichiarati compatibili le destinazioni seguenti:

- opere connesse alla viabilità;

- verde e arredo stradale;
- percorsi ciclopeditoni;

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- impianti di distribuzione del carburante;
- autolavaggi;
- residenza;
- esercizi commerciali;
- attività artigianali e produttive;
- attività direzionali e amministrative pubbliche e private;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- esercizi pubblici e i locali di intrattenimento;
- servizi e le attrezzature pubblici o privati;
- teatri e i cinematografi;
- attrezzature ricettive e i campeggi,
- autorimesse collettive;
- laboratori di ricerca ed analisi;
- centri espositivi;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e i depositi, anche a cielo aperto, di materiali ;
- stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;

Per le opere e le costruzioni non ammissibili, ma esistenti al momento dell'adozione della presente Variante, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' consentita la prosecuzione delle attività già presenti, anche se non compatibili con la destinazione di zona. Alla cessazione di dette attività, gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale della zona.

Mitigazioni ambientali e recinzioni

Ogni intervento deve essere accompagnato da interventi di mitigazione ambientale-paesistica (fasce arboree, filari alberati, siepi, ecc.).

Non sono ammesse le recinzioni.

Ambiti di vincolo idrogeologico per la prevenzione del rischio idraulico nel perimetro del "PLIS dei Mulini"

Le aree comprese entro il perimetro del "PLIS dei Mulini" ed individuate dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del fiume Po (PAI) o dagli studi geologici come territori storicamente soggetti ad allagamento oppure potenzialmente allagabili per condizioni geomorfologiche od esiti di studi idraulici, sono considerate ambiti di pertinenza idraulica del fiume Olona.

Obiettivi

All'interno degli ambiti di pertinenza idraulica del fiume Olona, in coerenza con le finalità del Parco ed in considerazione della sua natura preminentemente fluviale, gli obiettivi sono il mantenimento ed il miglioramento delle condizioni di funzionalità idraulica unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali.

Gli indirizzi prescrittivi sono finalizzati ad:

- evitare la riduzione degli ambiti di pertinenza idraulica attraverso sottrazioni di aree all'allagamento che non siano giustificate da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti e non delocalizzabili o dalla progettualità di PAI;
- mantenere i caratteri geomorfologici di modellamento fluviale del terreno, con specifico riferimento a paleovalvei ed orli di scarpata di erosione fluviale;

- promuovere ed indirizzare la progettualità degli interventi per il miglioramento della fruibilità dell'ambito fluviale, in termini di compatibilità funzionale e di sicurezza delle strutture con le condizioni di potenziale allagamento

Prescrizioni

Negli ambiti di pertinenza idraulica del fiume Olona come sopra specificati, non sono ammessi:

- a) interventi di riduzione significativa delle aree di allagamento od interventi in grado di interferire significativamente con il naturale deflusso delle acque di allagamento, modificandone il corso, a meno che non siano giustificati da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti non delocalizzabili o dalla progettualità di PAI;
- b) interventi di trasformazione dei luoghi che modificano significativamente l'assetto geomorfologico di modellamento fluviale del terreno, con specifico riferimento a paleoalvei ed orli di scarpata di erosione fluviale, a meno che non siano giustificati da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti non delocalizzabili o dalla progettualità di PAI;
- c) realizzazioni di edifici e infrastrutture di pertinenza con volumi interrati e seminterrati e strutture viarie in trincea o sottosuolo;

La valutazione della significatività, e quindi dell'ammissibilità degli interventi di cui ai commi a) e b), deve essere effettuata in forma di perizia asseverata a firma di professionisti abilitati (geologi e ingegneri) per le relative tematiche di competenza.

Nella redazione di tale perizia si deve tener conto degli obiettivi espressi al punto 1 del pre- sente articolo ed adottare i seguenti criteri di metodo:

- dal punto di vista idraulico ed idrologico, i fenomeni di allagamento vanno simulati come eventi in grado di riattivare i paleoalvei all'interno dei quali è localizzato l'intervento oggetto di valutazione, anche quando tale simulazione comporti tempi di ritorno maggiori di quelli di piena di progetto di PAI.
- dal punto di vista geomorfologico, l'assetto di modellamento fluviale di cui al comma b), deve essere definito facendo obbligatoriamente riferimento al quadro conoscitivo contenuto:
 - nell'aggiornamento e adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio
 - nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
 - nel Sistema Informativo Territoriale regionale

Tali prescrizioni non si applicano nelle aree ex art. I del presente articolato normativo, destinate ad accogliere strutture e apparecchiature di tipo tecnologico legati agli impianti di depurazione esistenti.

Art. 59 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con le presenti incompatibili ad esclusione di quanto disciplinato nel precedente art. 57. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
2. Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.
3. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV° della Legge n° 47/ 85 e successive modificazioni ed integrazioni prescinderà, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.

Tabella A (art. 10) - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. residenza e servizi alla residenza	1.1 Residenza: abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate, bed&brekfast, residenze di turismo stanziale; studi professionali ed affini. 1.2 Servizio alla residenza: esercizi di vicinato; attività di somministrazione di alimenti e bevande*; artigianato di servizio (arrotini; barbieri; ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; estetisti; falegnami; fotografi; idraulici; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie **; legatorie; orafi; panettieri; parrucchieri; pasticceri; pellicceri; radio riparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezzeri***; torrefazioni di caffè; vetrai/cornici****; ecc.); massaggiatori; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa*****; ambulatori e laboratori per analisi mediche; servizi sociali e culturali; assicurazioni; agenzie immobiliari; sportelli aperti al pubblico; gallerie d'arte; alberghi/locande; ostelli; rivendite di giornali e riviste; farmacie; tabaccai; agenzie di viaggio; sedi di associazioni e sedi di partito; club privati*; sportelli bancari e postali; autorimesse pubbliche o private; attività similari. 1.3. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminali trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre ed attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica; attività similari.
2. attività non residenziale	2.1 attività di produzione tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo. 2.2 attività terziarie medie strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; magazzini e depositi per la logistica; centro congressi; discoteche/locali notturni; agenzie ippiche; sale gioco.
3. attività di tipo agricolo	residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; allevamento (anche di animali domestici); florovivaismo, agriturismo, attività similari.

* escluso l'uso di impianti di diffusione/amplificazione sonora correlati anche ad esibizioni dal "vivo" ma solo musica di "sottofondo" a basso volume; ** escluso le attività svolte a favore industrie, imprese, enti, istituzioni con numero di addetti superiore a 3 compresi titolare, soci, familiari; *** escluso le attività con numero di addetti superiore a 3 compresi titolare, soci, familiari; **** esclusa la produzione di vetri; ***** escluso le attività di cui al D.M.18/3/1996

attività di cui occorre una specifica individuazione urbanistica

edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi di cui agli artt. 70, 71 e 72 L.R. 12/05

attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07 (vedi il precedente art. 38, comma 5)

SCHEMA D'AMBITO	scheda n. 1
tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina	

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05 e ampliamenti di edifici esistenti
<u>modalità di attuazione</u> edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP
<u>parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP</u> Rc 1/3 If 0,35 mq/mq H max 9,00 ml - H min 3,00 ml
<u>distanze = artt. 5 e 6 delle NdP</u> tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile dai confini ml. 5,00
<u>destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP</u> discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole
<u>dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 11 delle NdP</u> 40% della SIp. Negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di più di tre unità immobiliari, una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione. Tale quota deve essere almeno pari ad almeno un posto auto per ogni unità immobiliari. La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna nei seguenti casi: - qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione; - qualora la Commissione Edilizia e/o l'ufficio competente ritenga inopportuno tale reperimento.
<u>norme particolari</u> È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,50 m/mq attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 16, comma 6 delle presenti NdP.

SCHEMA D'AMBITOscheda n. **2****tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina****intervento di ristrutturazione = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05**modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc esistente

If esistente

H max esistente

H min esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 11 delle NdP

nessuna

norme particolari

nessuna

SCHEDA D'AMBITOscheda n. **3****tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina****nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente**modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 1/3 o esistente
If 0,35 mq/mq o esistente
H max 9,00 o esistente
H min 3,00 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile
dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 11 delle NdP

40% della Slp. Negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di più di tre unità immobiliari, una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione.

Tale quota deve essere almeno pari ad almeno un posto auto per ogni unità immobiliari. La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna nei seguenti casi:

- qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione;
- qualora la Commissione Edilizia e/o l'ufficio competente ritenga inopportuno tale reperimento

norme particolari

nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la Slp esistente viene incrementata del 50% se l'intervento viene realizzato mediante pianificazione attuativa di cui all'art. 1, comma 6.2 delle NdP; in tal caso nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione nella misura minima di 36 mq per ogni 100 mq di Slp e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 12 delle NdP.

È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,50 mq/mq attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 16, comma 6 delle presenti NdP.

SCHEMA D'AMBITO

schema n. **4**

**tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:
aree con funzione non residenziale**

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione

pianificazione attuativa o edilizio diretto: art. 1, comma 6.2 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/3
It 1,00 mq/mq
H max 12,00 ml
H min 4,50 ml

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00
dai confini zero o ml. 10,00
se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di SIp per ogni intervento non residenziale ed all'interno di un'unica unità immobiliare.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 11 delle NdP

20% della SIp di cui almeno il 30% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico. Per insediamenti commerciali vedi art. 42 delle presenti norme

norme particolari

Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della SIp per insediamenti industriali ed artigianali. L'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata di cui al precedente art. 50, comma 4.

L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano di cui al precedente art. 50, comma 6. Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.

SCHEMA D'AMBITO

schema n. **5**

**tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:
aree con funzione non residenziale**

ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/3 o esistente
If 0,80 mq/mq o esistente
H max 9,00 o esistente
H min 4,50 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00
dai confini zero o ml. 10,00
se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di SIp per ogni intervento non residenziale ed all'interno di un'unica unità immobiliare.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 11 delle NdP

Limitatamente agli interventi di ampliamento:
20% della SIp di cui almeno il 30% (ove le condizioni delledificato lo consentissero e qualora lo spazio per parcheggi previsti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n°122 superi i mq. 40,00) dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico; per insediamenti commerciali vedi art. 42 delle presenti norme

norme particolari

Ove le condizioni delledificato lo consentisse, l'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata di cui al precedente art. 50, comma 4. L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano di cui al precedente art. 50, comma 6.
Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale. La realizzazione di soppalchi all'interno di edifici esistenti fino ad un massimo del 30% della SIp esistente, non costituisce aumento di SIp.

SCHEMA D'AMBITO

schema n. **6**

**tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina:
spazi pubblici e di uso pubblico**

nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti

modalità di attuazione

quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione

If definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione

H max - H min definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

Tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 11 delle NdP

definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

norme particolari

In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corrispondenza dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e/o nei comuni contermini interessati dalla delocalizzazione.

Nel caso in cui l'area risultasse libera da esistenti attrezzature e di proprietà dell'Amministrazione Comunale, trova applicazione l'istituto della perequazione urbanistica: l'Amministrazione Comunale può alienare la capacità edificatoria riconosciuta a tale area di 0,3 mq/mq che potrà essere trasferita su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina su aree edificabili private ricomprese nei piani attuativi degli ambiti APC e degli ambiti con funzioni non residenziali.

SCHEMA DI EDIFICIOscheda n. **7****beni storico-artistici monumentali****restauro = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05**modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc esistente

If esistente

H max - H min esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 11 delle NdP

nessuna

norme particolari

qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo; sono vietati INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA come descritti alla lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05 e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come descritti alla lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05;

le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C.M. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

SCHEMA DI EDIFICIO

schema n. **8**

edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente

ristrutturazione e ampliamento

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 1/3 o esistente
If 0,35 o esistente
H max esistente
H min esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile o esistente
dai confini ml. 5,00 o esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 11 delle NdP

Limitatamente agli interventi di ampliamento, negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di più di tre unità immobiliari, una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione. Tale quota deve essere almeno pari ad almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna nei seguenti casi:

- qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione;
- qualora la Commissione Edilizia e/o l'ufficio competente ritenga inopportuno tale reperimento

norme particolari

Per le MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI (elementi di vulnerabilità e di rischio, categorie compatibili di trasformazione) vedere le schede da n° 9 a n° 13 relative alle TIPOLOGIE EDILIZIE allegate alle presenti norme e identificate nelle tavole PR3.2 a/b/c.

TIPOLOGIE EDILIZIE

scheda n. **9**

edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente

TIPO CASCINA: edificio in linea a corpo semplice, costituito da più cellule basi, a due piani, con destinazione perlopiù residenziale

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

contrastare la perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

corpo semplice ed in linea

tetto a due falde

serialità ed allineamento delle aperture

rapporto con la strada

impedire la modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, numero e dimensioni delle aperture per cellula base

ballatoio con ringhiera

area libera a cortile fronteggiante il lato esposto al sole

evitare l'introduzione di elementi estranei:

balconi e terrazze

falde e gronde intermedie nelle facciate

lucernari e abbaini nelle falde di copertura

verande

recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

eventuali nuovi volumi solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio; recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;

interventi di riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura e chiusura con serramenti delle aperture perimetrali dei sottotetti esistenti; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIE

scheda n. **10**

edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente

TIPO RUSTICO: edificio in linea a corpo semplice, costituito da più cellule basi, a due piani, in casi rarissimi ad un piano solo, con destinazione perlopiù rurale, stalla o magazzino al piano terra e fienile al piano superiore

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

contrastare la perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

corpo semplice ed in linea; tetto a due falde; posizionamento delle eventuali aperture; eventuale rapporto con la strada

impedire la modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, numero e dimensioni delle eventuali aperture ; assenza di pareti di tamponamento lato cortile al piano superiore; solaio superiore dell'ultimo piano coincidente con la copertura a falde inclinate; intradosso della copertura a vista

evitare l'introduzione di elementi estranei:

spazi sottotetto comunque costituiti; balconi e terrazze; falde e gronde intermedie nelle facciate; lucernari e abbaini nelle falde di copertura verande; recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

eventuali nuovi volumi solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio; recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni; interventi di riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento; eventuali chiusure degli spazi privi di tamponamento 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; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico; eventuali chiusure dei loggiati mediante pareti completamente vetrate o mediante pareti di tamponamento dovranno essere arretrati rispetto la facciata quanto necessario a mantenere i profili delle pilastrature e delle arcate

TIPOLOGIE EDILIZIE

scheda n. **11**

edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente

TIPO IN LINEA: edificio in linea a corpo semplice, a due piani, in casi rari a tre piani, con destinazione residenziale

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

contrastare la perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

corpo semplice ed in linea

tetto a quattro falde

serialità ed allineamento delle aperture

rapporto con la strada

impedire la modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, numero e dimensioni delle aperture

ballatoio con ringhiera e mensole decorate

area libera a cortile e/o a giardino/orto fronteggiante il lato esposto al sole

evitare l'introduzione di elementi estranei:

balconi e terrazze

falde e gronde intermedie nelle facciate

lucernari e abbaini nelle falde di copertura

verande

recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

eventuali nuovi volumi solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio; recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;

interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura e chiusura con serramenti delle aperture perimetrali dei sottotetti esistenti; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

TIPOLOGIE EDILIZIE

scheda n. **12**

edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente

DIMORA URBANA: edificio costituito da 2/3 piani, con più di una unità immobiliare

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

contrastare la perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

serialità ed allineamento delle aperture
rapporto con la strada

impedire la modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, decorazione e dimensioni delle aperture
sistema di ingresso con eventuali elementi decorati
eventuale area libera tra edificio e strada

evitare l'introduzione di elementi estranei:

falde e gronde intermedie nelle facciate
lucernari e abbaini nelle falde di copertura
verande

categorie compatibili di trasformazione

interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalla falda di copertura; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico; eventuali chiusure degli spazi privi di tamponamento 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; eventuali chiusure dei loggiati mediante pareti completamente vetrate o mediante pareti di tamponamento dovranno essere arretrati rispetto la facciata quanto necessario a mantenere i profili delle pilastrature e delle arcate

TIPOLOGIE EDILIZIE

scheda n. **13**

edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente

TIPO VILLINO: edificio costituito da un piano seminterrato e da un piano rialzato a cui si accede tramite una serie di gradini esterni e uno o più piani superiori.

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

elementi di vulnerabilità e di rischio

contrastare la perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

serialità ed allineamento delle aperture
rapporto con la strada

impedire la modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, decorazione e dimensioni delle aperture
sistema di ingresso con eventuali elementi decorati
area libera a giardino tra edificio e strada

evitare l'introduzione di elementi estranei:

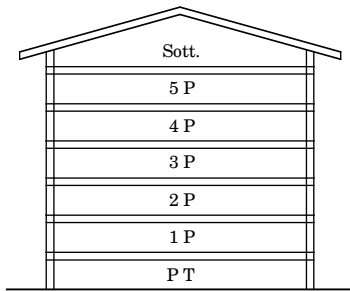
balconi, terrazze, ballatoi e scale esterne
falde e gronde intermedie nelle facciate
lucernari e abbaini nelle falde di copertura
verande
recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

categorie compatibili di trasformazione

recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni; interventi di riorganizzazione degli spazi interni; recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura; eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali; interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico

H = Altezza degli edifici, comma 2 art. 4

comma 2.1

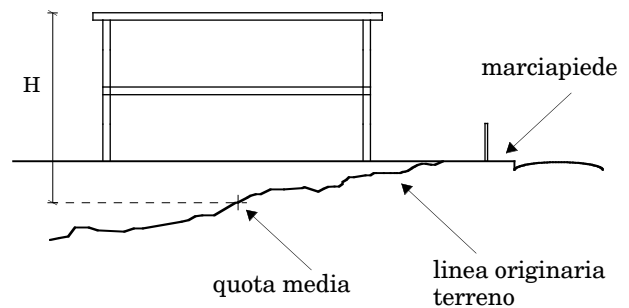
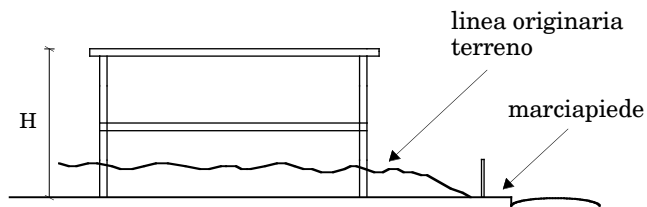


P T = piano terra anche non abitabile ma utilizzabile
Sott. = sottotetto anche non abitabile ma utilizzabile

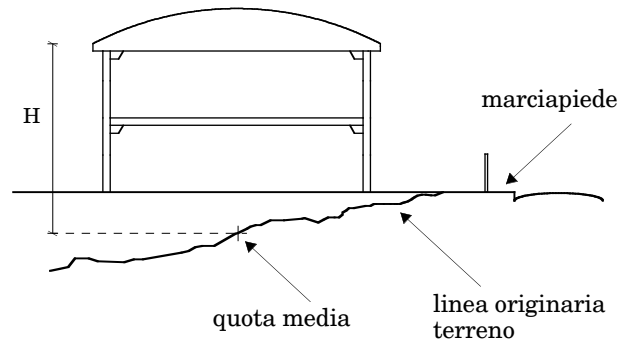
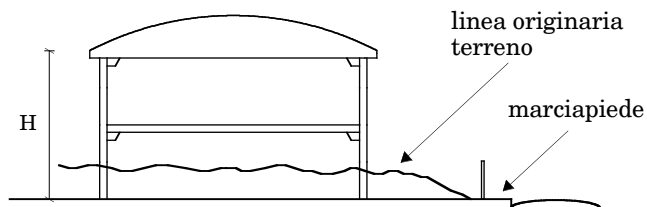
$$H = [3 \text{ ml} \times 5] + [3 \text{ ml} \times (2-1)]$$

dove, nell'esempio, 5 è il numero dei piani fuori terra abitabili e (2-1) è il numero dei piani non abitabili, ma comunque utilizzabili, meno uno.

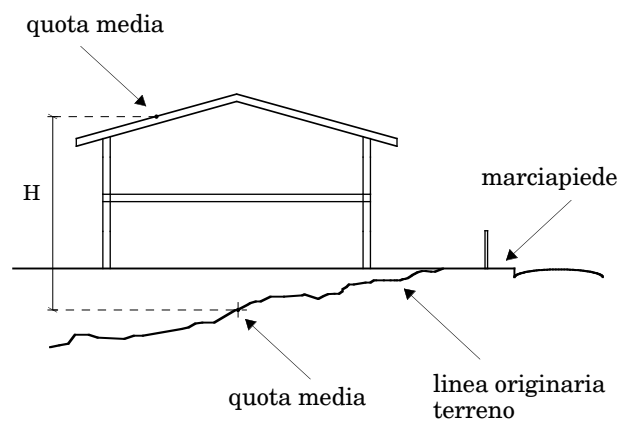
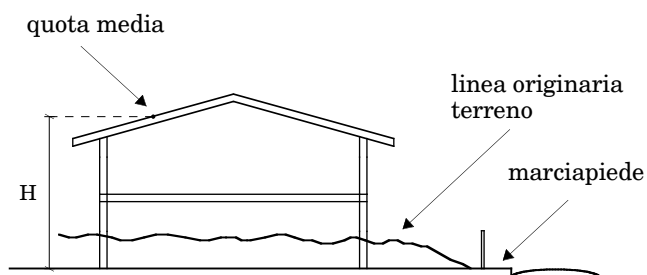
comma 2.2



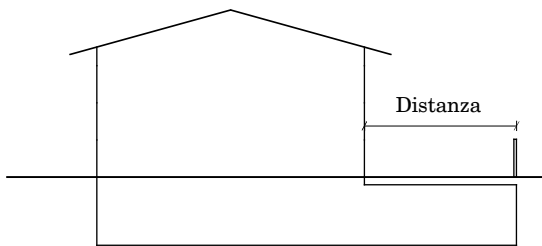
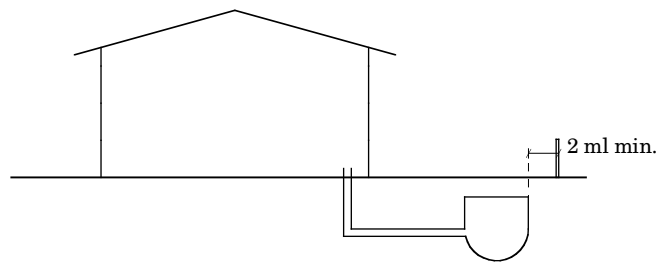
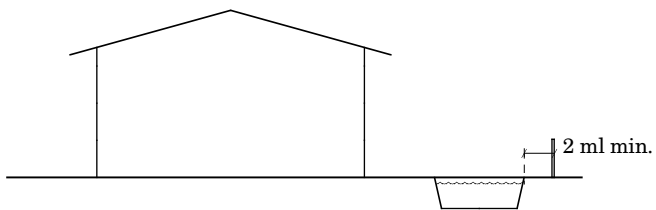
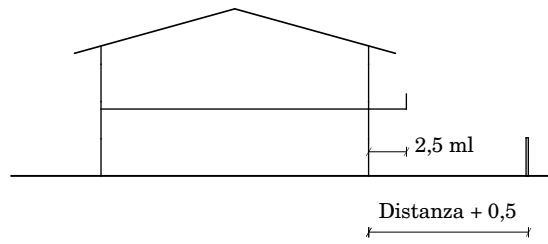
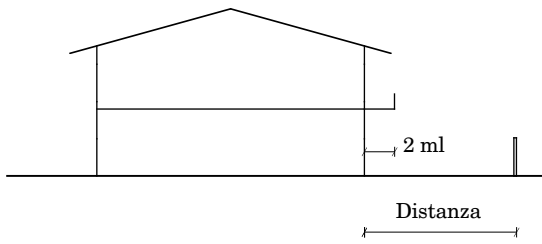
comma 2.3



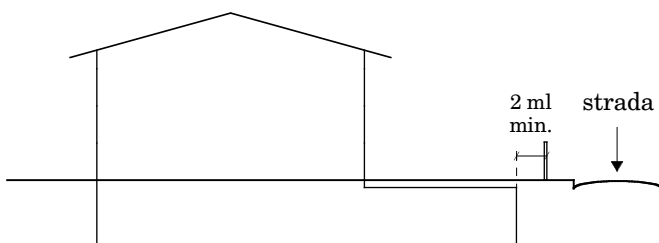
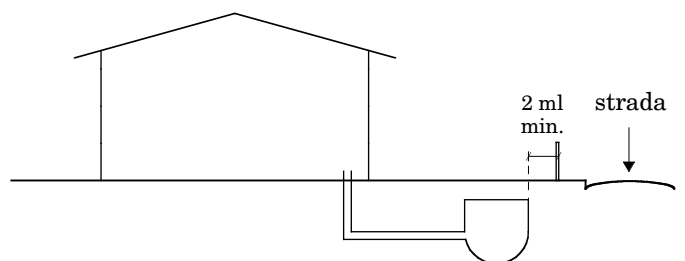
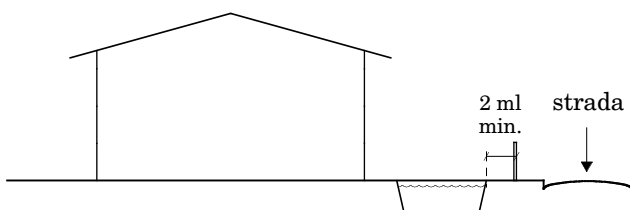
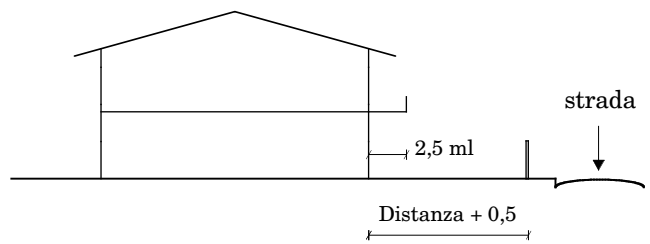
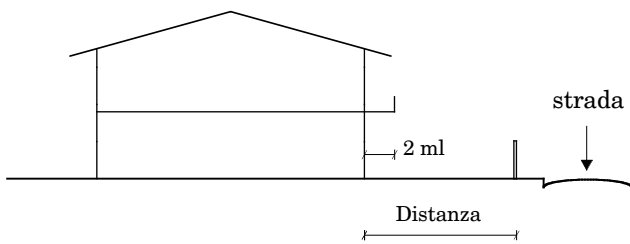
comma 2.4



Distanza degli edifici dai confini di proprietà, art. 6



Distanza degli edifici verso strada, art. 7





COMUNE DI CANEGRATE

PIANO DELLE REGOLE

AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

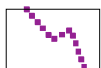
LEGENDA



Aree in cui insistono i
sedimi dei fabbricati



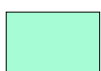
Nuove infrastrutture
pubbliche



Percorsi ciclopedonali



Indicazione dei nuovi
accessi



Aree per attrezzature
pubbliche (verde e
parcheggi)



Aree per parcheggi privati



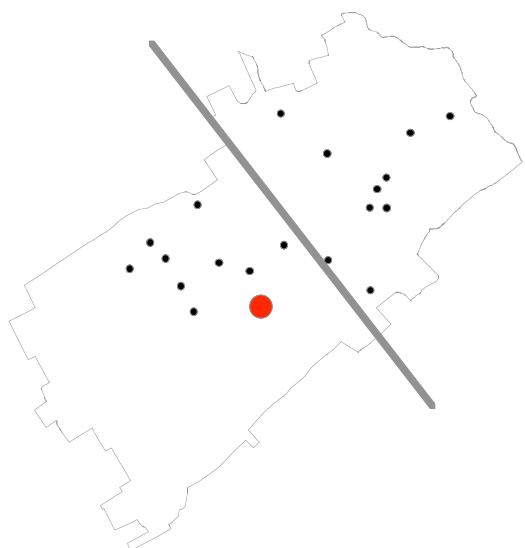
Aree boscate



Aree verdi private



Aree in cui insistono i
permessi di costruire
convenzionati (pdc)



COMUNE DI CANEGRATE

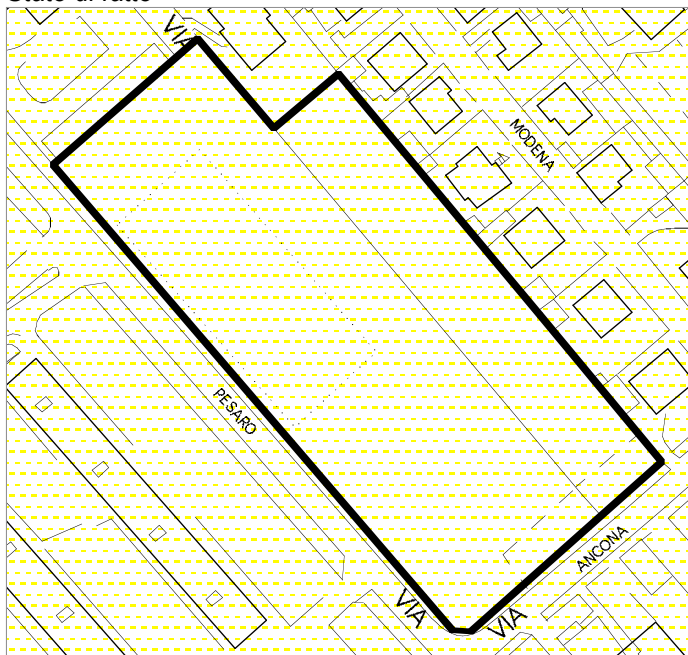
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 1

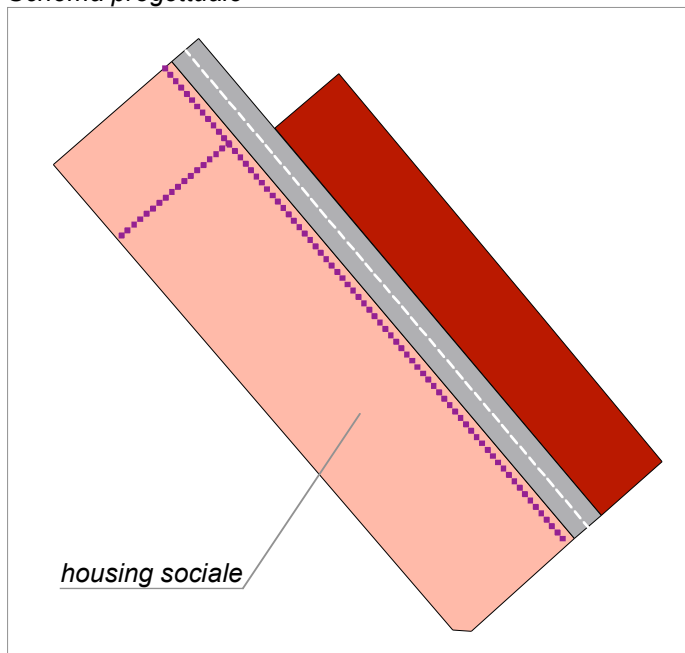
via Pesaro e via Ancona

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.535 mq abitanti 31	Rapporti di copertura	1 / 3
	S.l.p. 715 mq (pdc) abitanti 14 (pdc)	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 768 mq S.l.p. 357 mq (pdc)	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Totale abitanti	46 abitanti 21 abitanti (pdc)	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2		

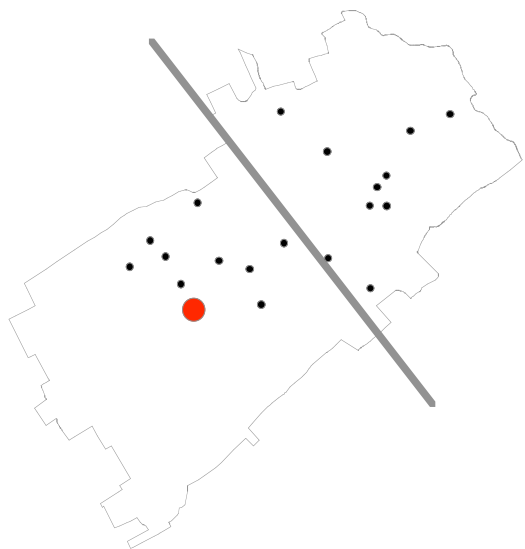
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.920,00 mq
			900,00 mq (pdc)
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione della viabilità pubblica e della pista ciclopeditone	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	1.920,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti			900,00 mq (pdc)



COMUNE DI CANEGRATE

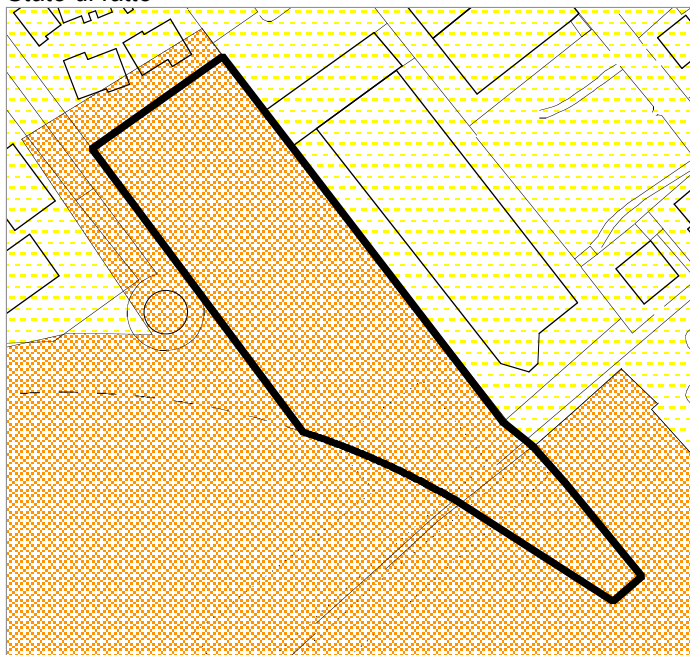
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 2

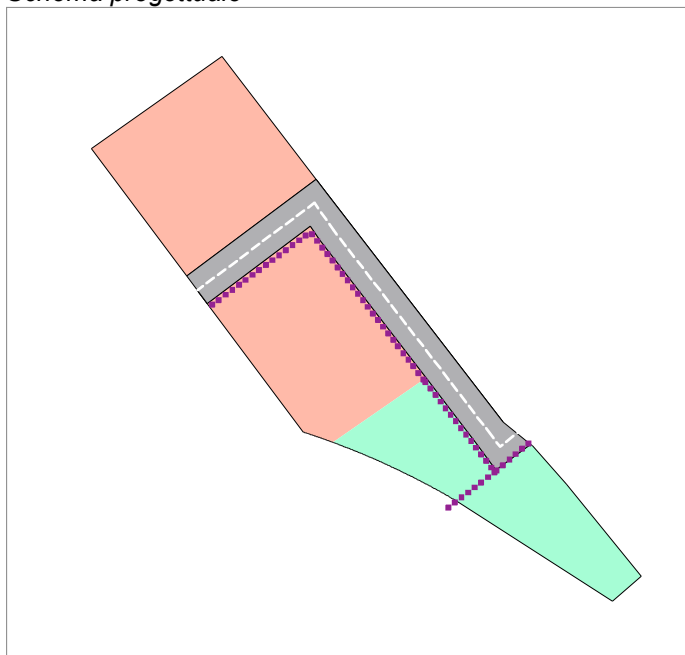
via Este

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.210 mq abitanti 24	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 605 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	36 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 3	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

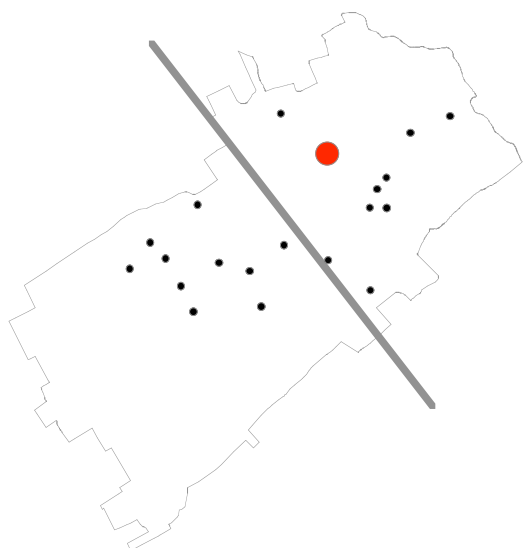
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.520,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione della viabilità pubblica e della pista ciclopeditone	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	50,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	Aree a verde a sud e fascia di mitigazione a est secondo il Repertorio B allegato al PTCP.		



COMUNE DI CANEGRATE

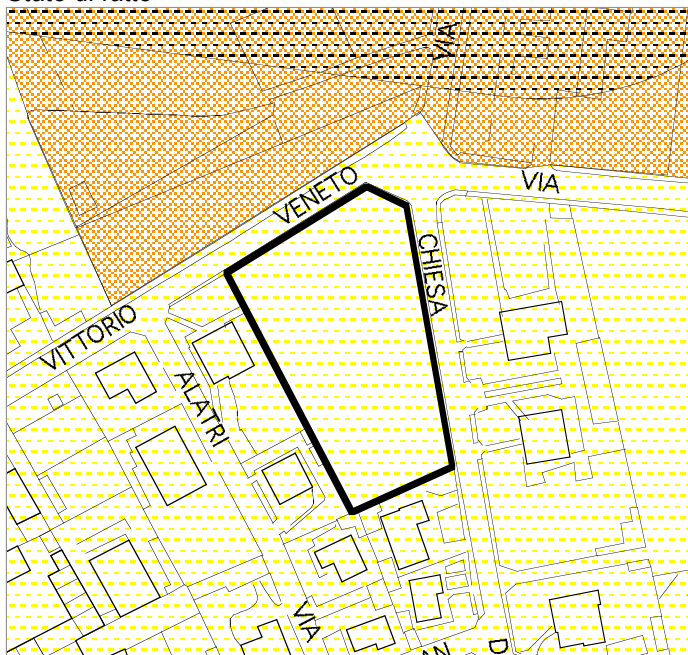
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 3

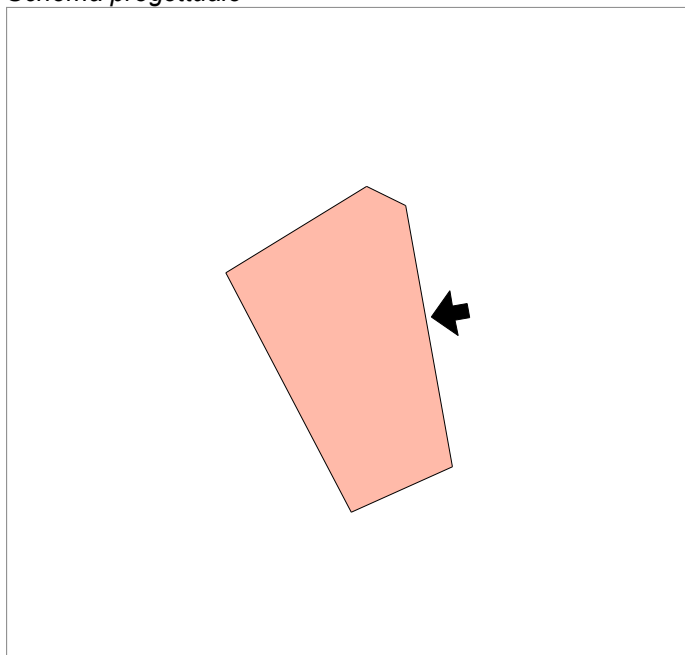
via V. Veneto e D. chiesa

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 600 mq abitanti 12	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 300 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	18 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

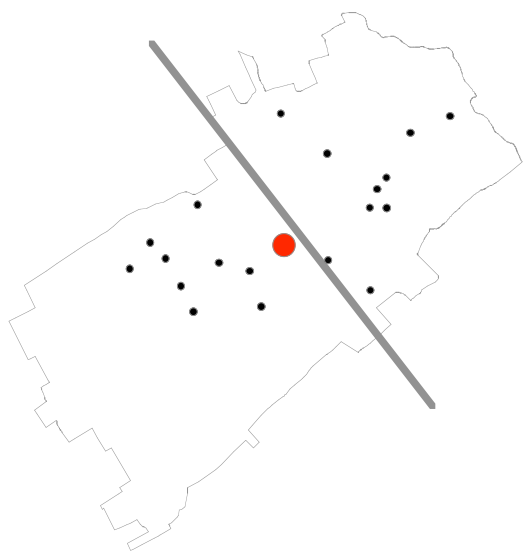
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare. accessi da via D. Chiesa	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	760,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	nessuna	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	760,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti			



COMUNE DI CANEGRATE

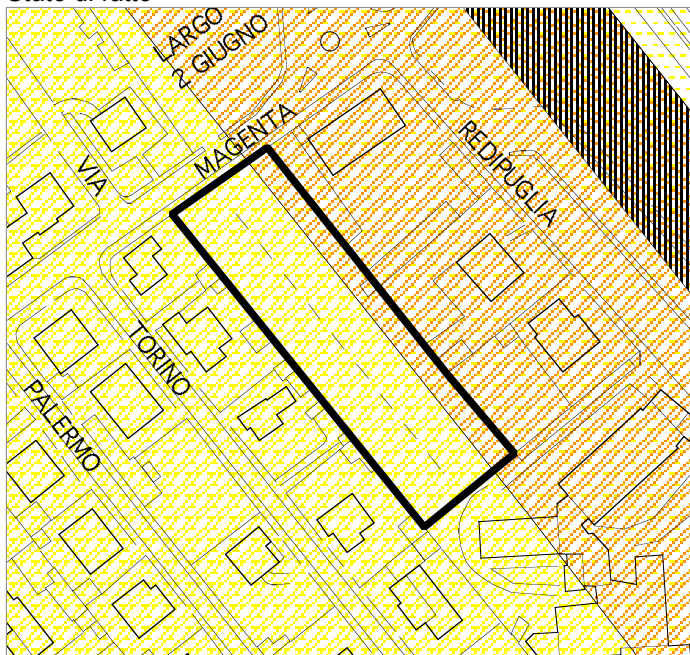
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 4

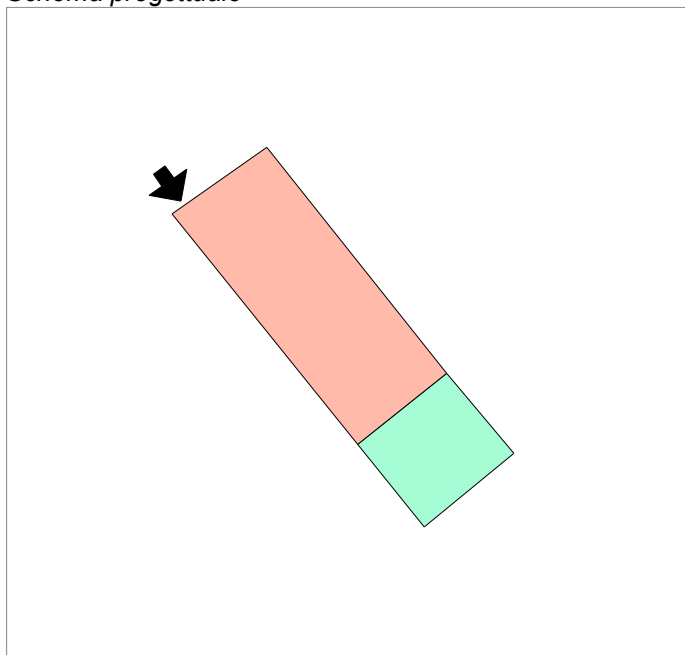
via Magenta

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 640 mq abitanti 13	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 320 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	19 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2 - Rispetto ferroviario fascia A - Rispetto ferroviario fascia B		
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

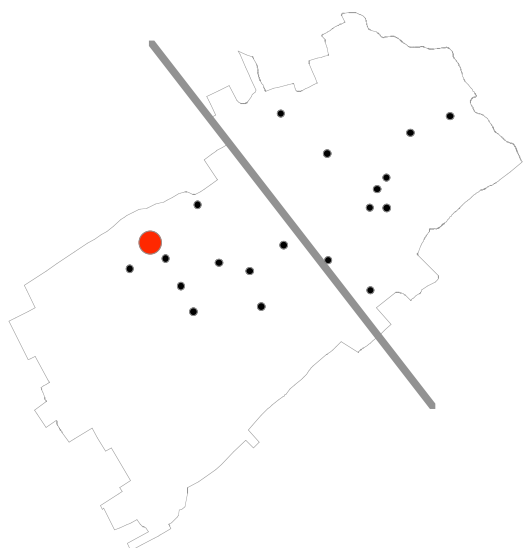
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.135,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	nessuna	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	Cessione area a sud al servizio delle attività scolastiche. Accessi da via Magenta		



COMUNE DI CANEGRATE

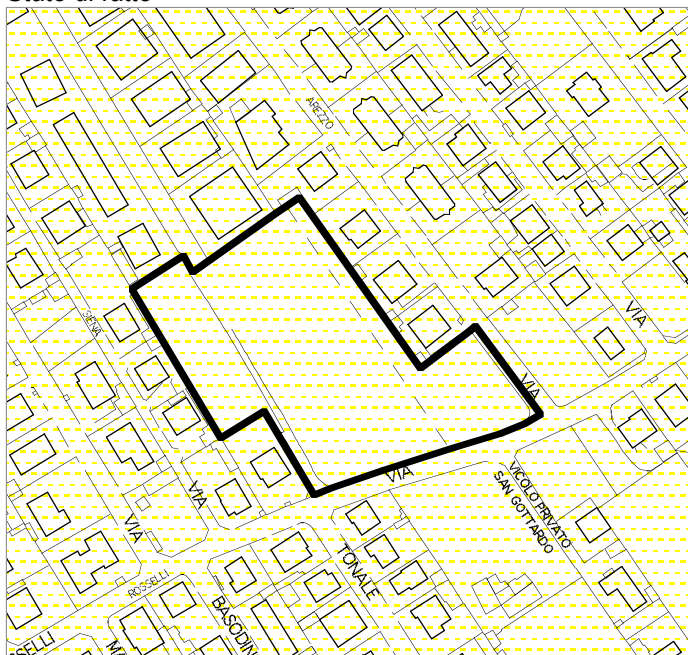
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 5

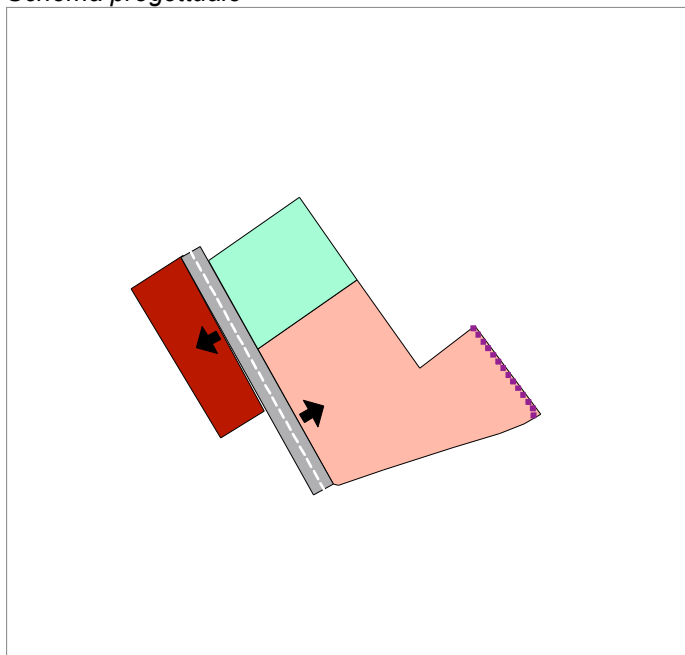
via Rosselli

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.133 mq abitanti 24	Rapporti di copertura	1 / 3
	S.l.p. 232 mq (pdc) abitanti 5 (pdc)	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 529 mq S.l.p. 108 mq (pdc)	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Totale abitanti	33 abitanti 7 abitanti (pdc)	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2		

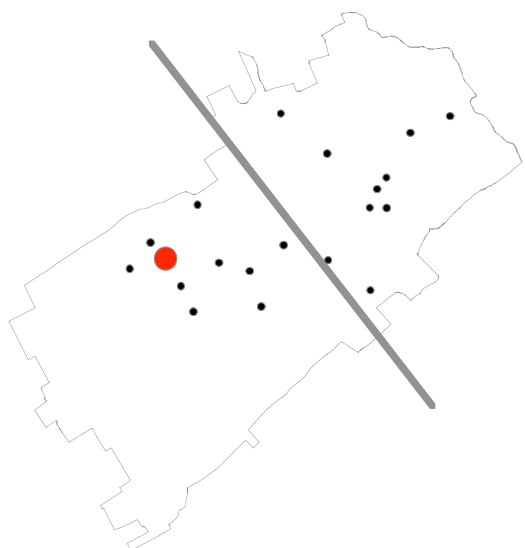
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.495,00 mq
			305,00 mq (pdc)
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione della viabilità pubblica e della pista ciclopeditone	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq (pa)
Accordi da convenire tra i contraenti	Realizzazione dell'area a verde. Accessi dalla nuova viabilità		305,00 mq (pdc)



COMUNE DI CANEGRATE

PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 6

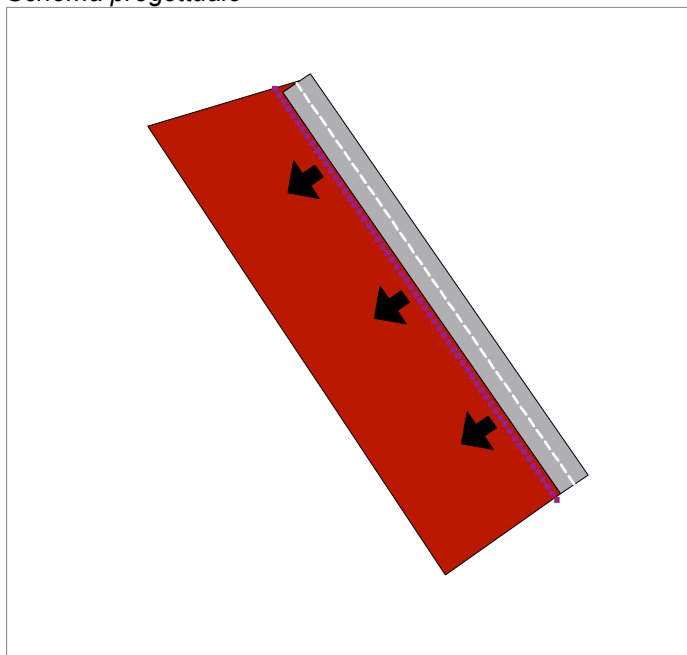
via Rosselli e Garibaldi

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.215 mq abitanti 24	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 610 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	36 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

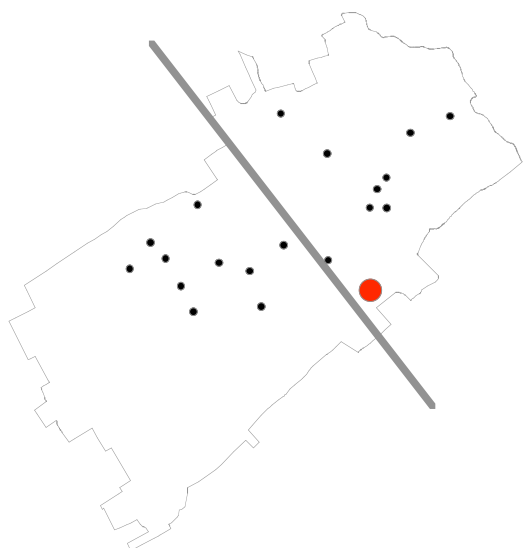
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.515,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione della viabilità pubblica e della pista ciclopeditone	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	1.515,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti			



COMUNE DI CANEGRATE

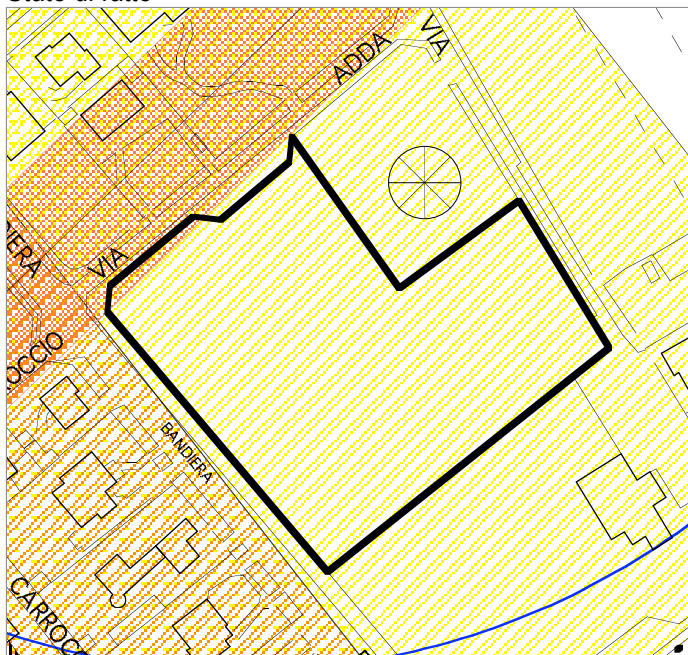
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 7

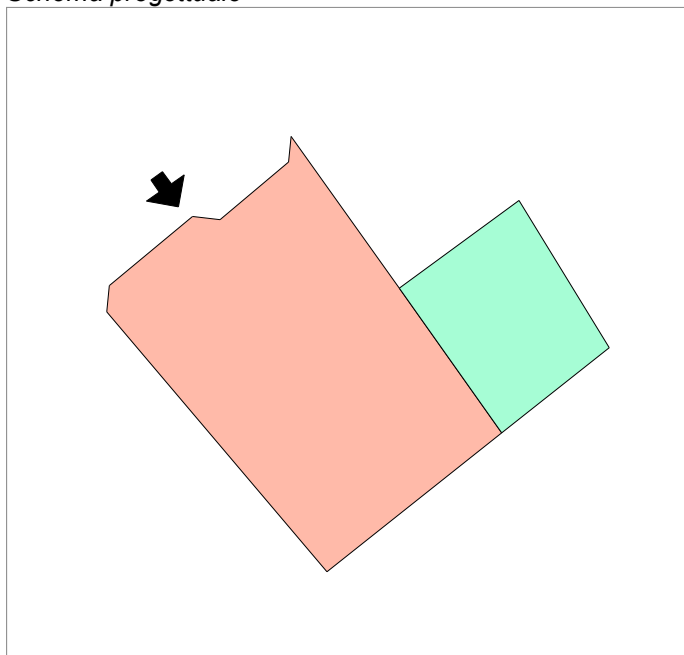
vie f.lli Bandiera e Adda

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.525 mq abitanti 30	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 765 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	46 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 3a - Fascia rispetto elettrodotti - fascia di rispetto ferroviaria B - fascia di rispetto pozzi	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

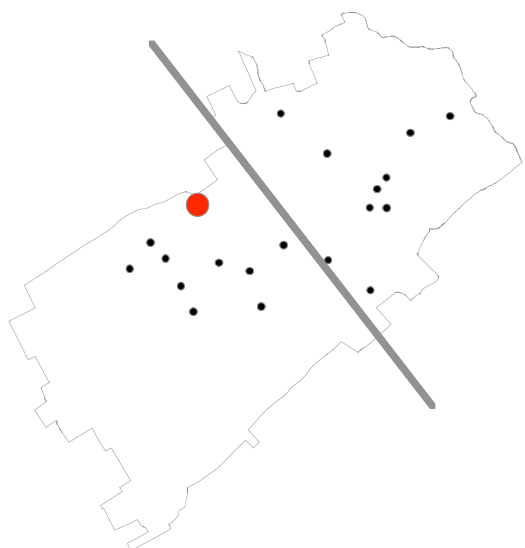
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.910,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	nessuno	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	160,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	Realizzazione dell'attrezzatura pubblica (verde e parcheggi). Accesso da via Adda		



COMUNE DI CANEGRATE

PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 8

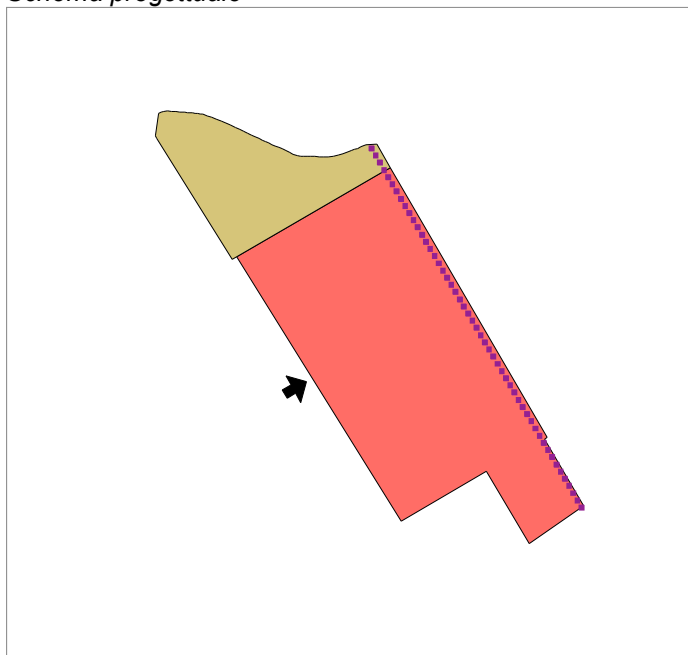
via Merano

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 2.325 mq abitanti 46	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 1.165 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	70 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

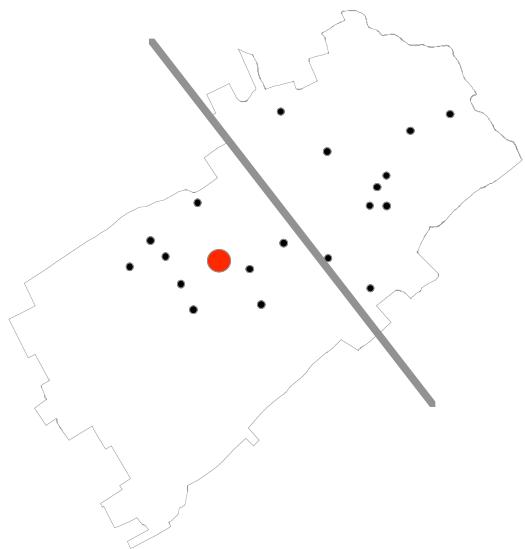
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	2.910,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	realizzazione della pista ciclopedonale	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	2.910,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	Consolidamento dell'area boscata. Accessi da via Merano		



COMUNE DI CANEGRATE

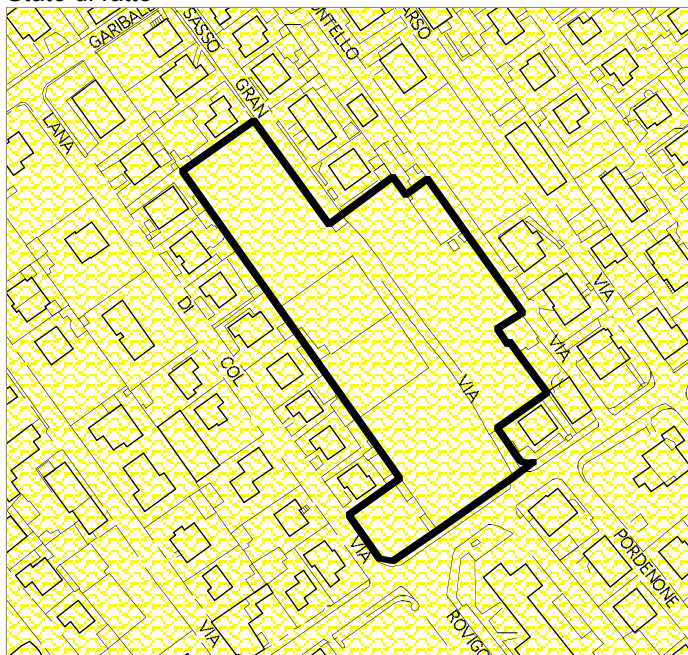
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 9

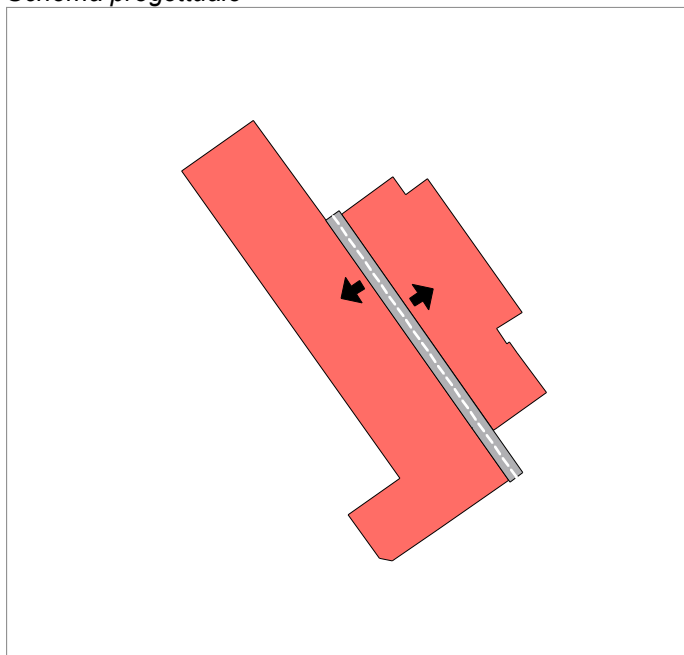
via Gran Sasso

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 2.195 mq abitanti 44	Rapporti di copertura	1 / 3
		Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 1.100 mq	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Totale abitanti	66 abitanti	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2 - PTCP: area a rischio archeologico		

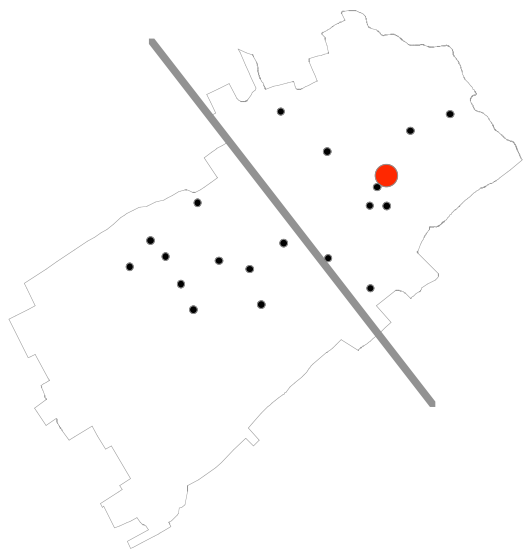
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	2.740,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione della viabilità pubblica	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	2.740,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	Accessi dalla nuova viabilità		



COMUNE DI CANEGRATE

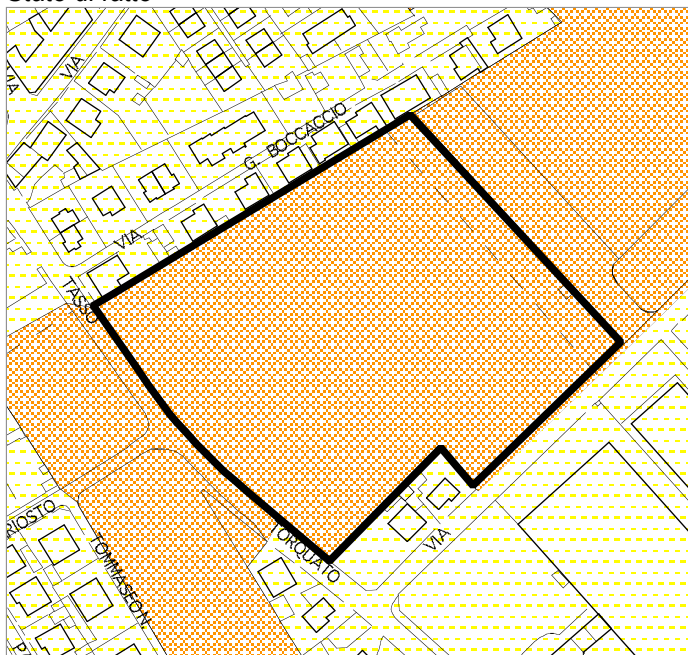
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 10

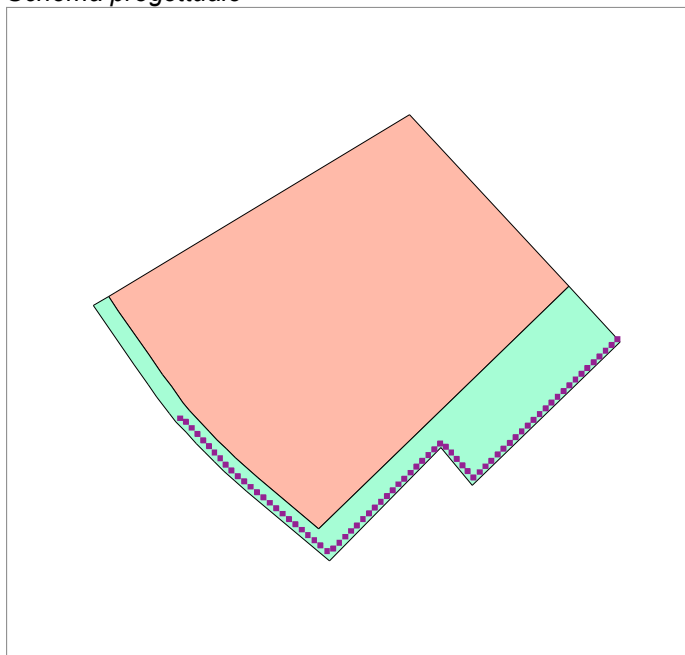
via T. Tasso

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 7.310 mq abitanti 146	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 3.560 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	217 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 3	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B
Housing sociale nella misura del 20% dalla Slp Totale			

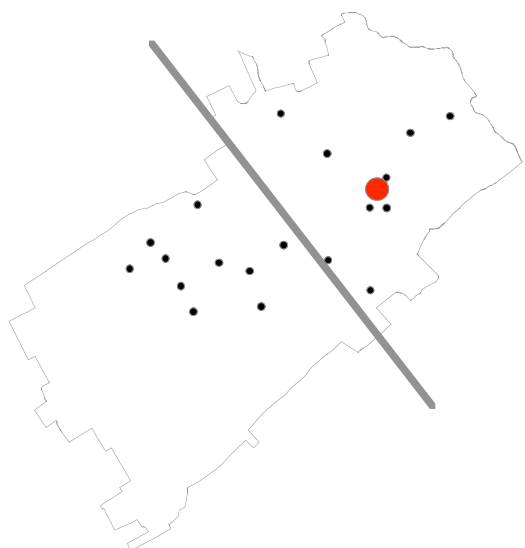
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	4.865,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	quelli necessari alla realizzazione della pista ciclopeditonale	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	830,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	Realizzazione dell'attrezzatura pubblica (verde e parcheggi) secondo il Repertorio B allegato al PTCP.		



COMUNE DI CANEGRATE

PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 11A

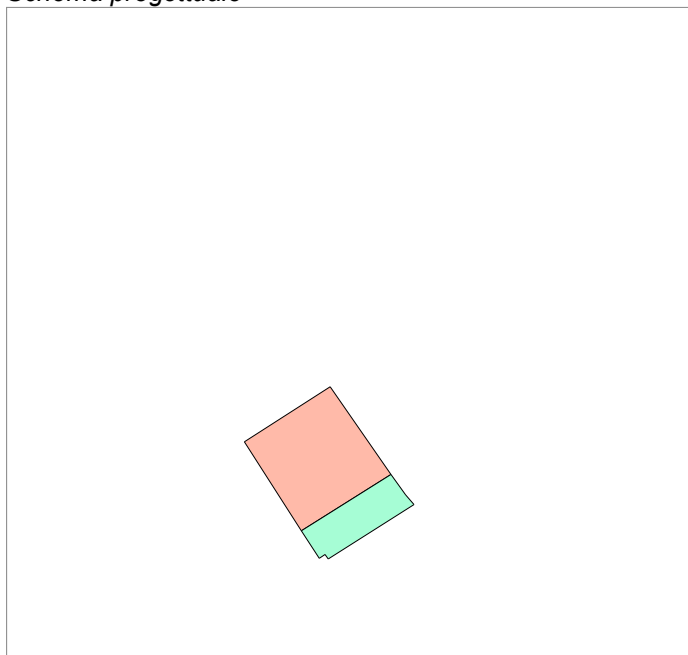
via Ariosto

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 495 mq abitanti 10	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 250 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	15 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 3	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

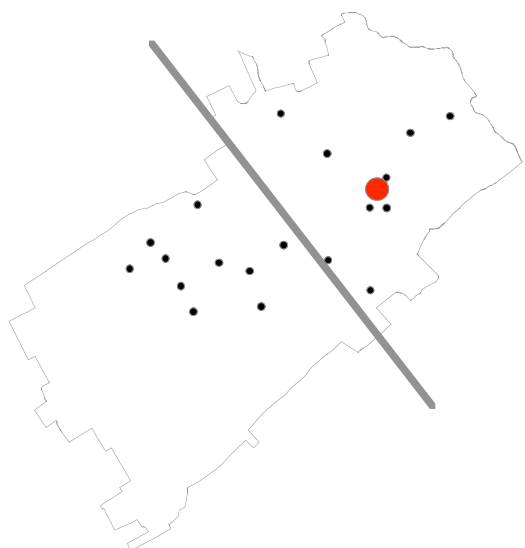
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	650,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione della viabilità pubblica	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	Realizzazione dell'attrezzatura pubblica (verde e parcheggi). Accesso da via Ariosto		



COMUNE DI CANEGRATE

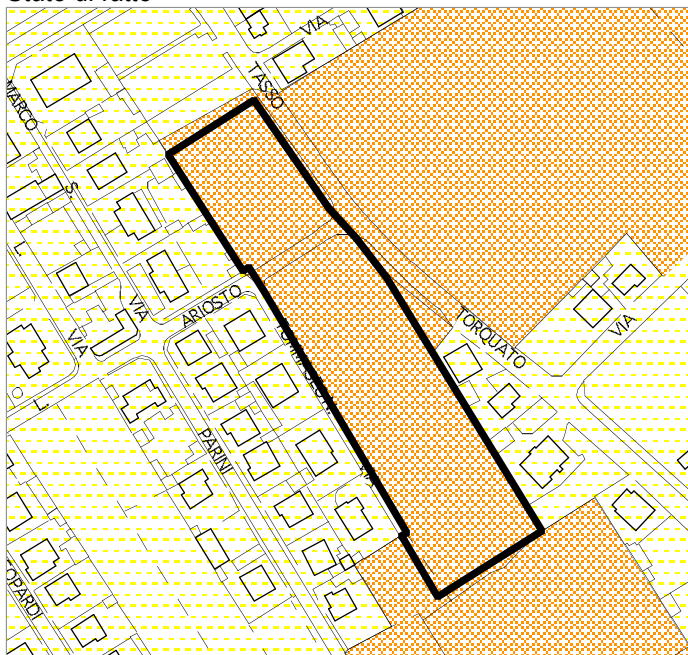
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 11B

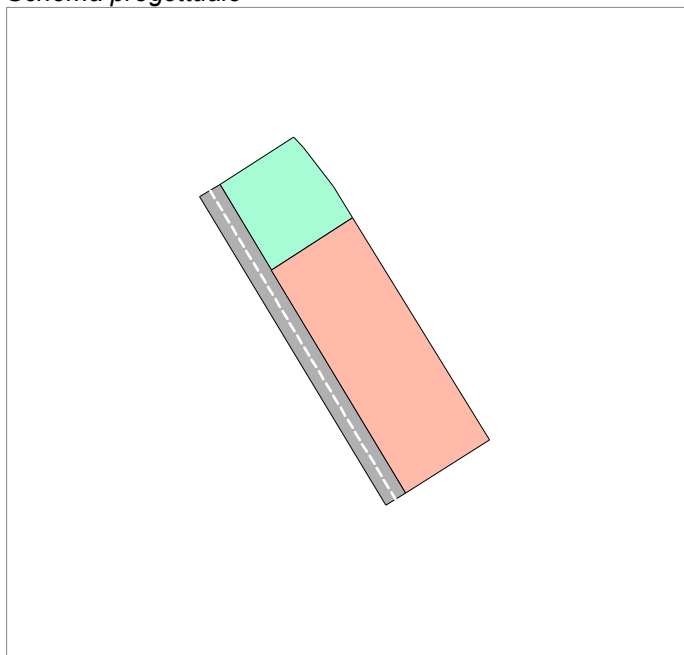
via Ariosto

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.330 mq abitanti 26	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 665 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	40 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 3	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

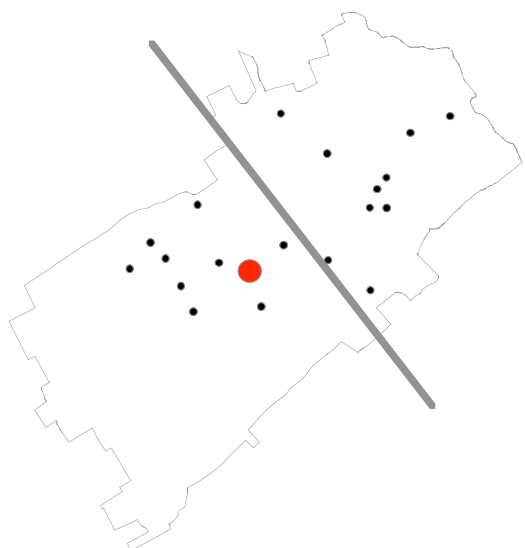
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.750,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione della viabilità pubblica	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	Realizzazione dell'attrezzatura pubblica (verde e parcheggi). Accesso da via Ariosto		



COMUNE DI CANEGRATE

PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 12

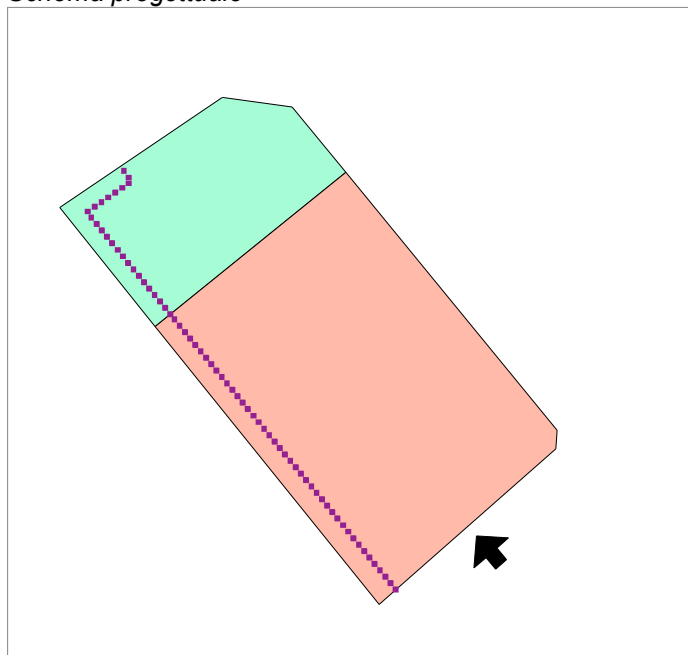
via Firenze

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.685 mq abitanti 34	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 845 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	50 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2 - PTCP: area a rischio archeologico	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

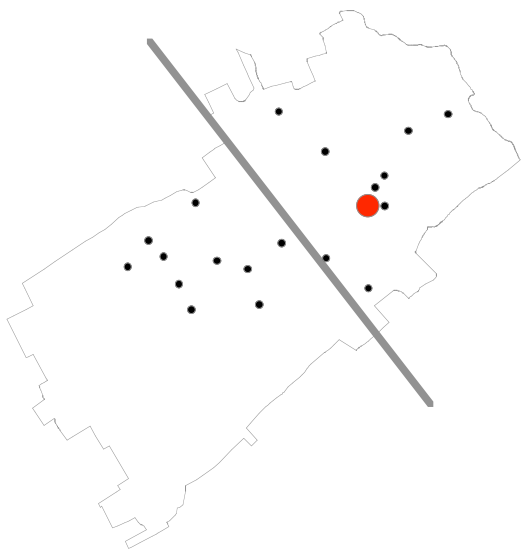
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	2.355,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	quelli necessari al ridimensionamento della rotonda all'incrocio tra via Magenta e via Firenze	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	Realizzazione dell'attrezzatura pubblica. Accessi da via Bologna		



COMUNE DI CANEGRATE

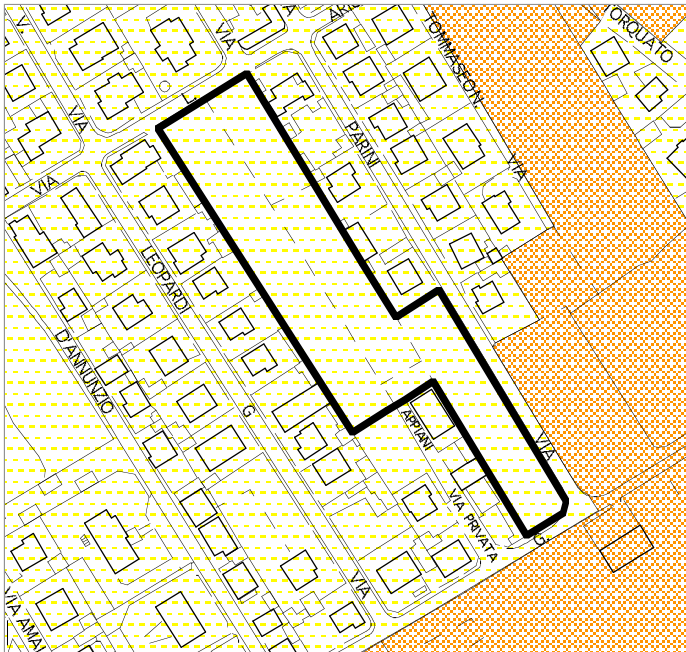
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 13

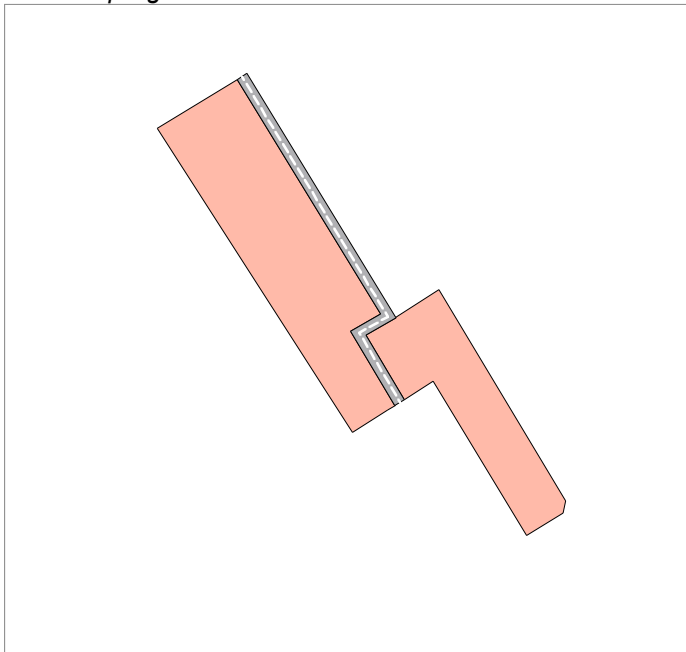
vie Ariosto e Parini

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 2.340 mq abitanti 47	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 1.170 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	70 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

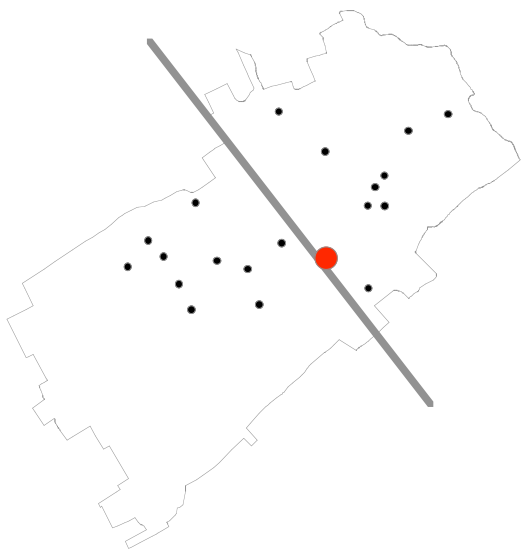
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.950,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione della viabilità pubblica	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	1.950,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti			



COMUNE DI CANEGRATE

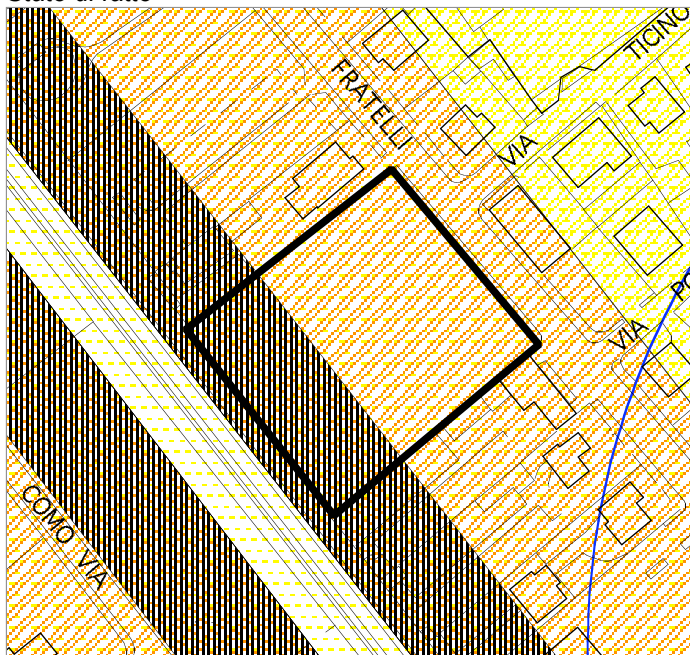
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 14

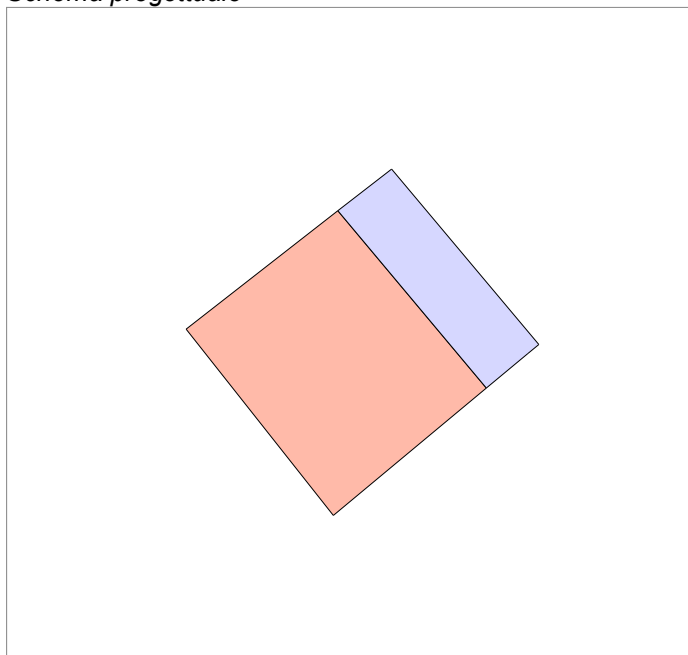
via f.lli Bandiera

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.378 mq abitanti 28	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 690 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	41 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2 - Fascia ferroviaria assoluta 30 m - Fascia ferroviaria A	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

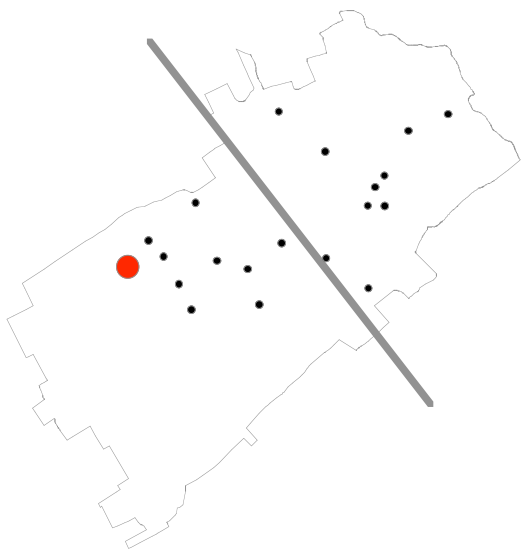
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.080,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	nessuno	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	1.080,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	realizzazione del parcheggio privato		



COMUNE DI CANEGRATE

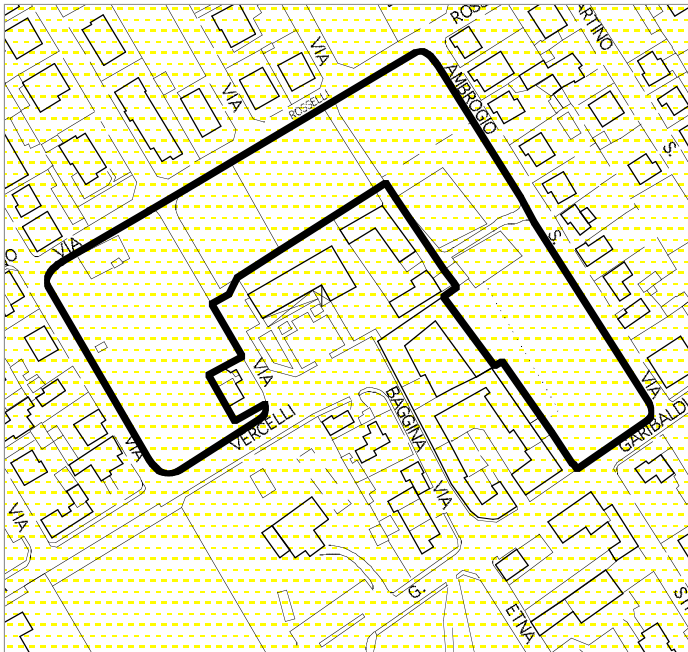
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 15

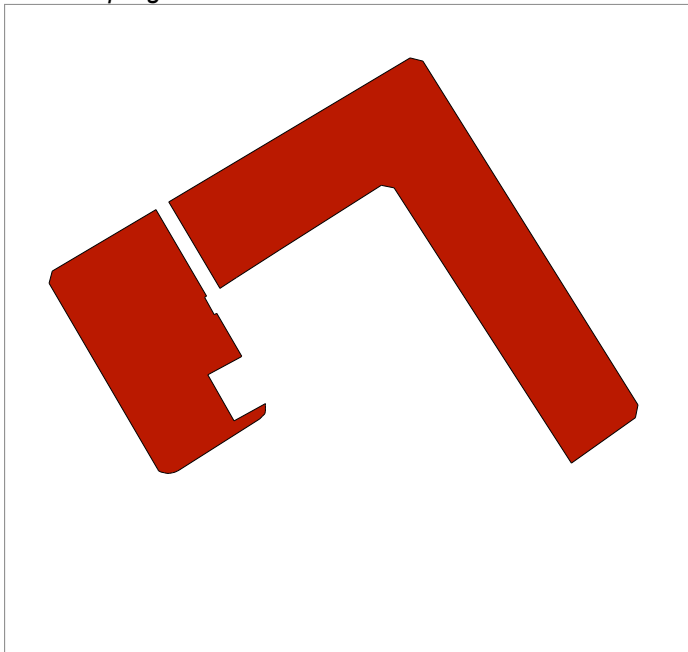
vie Rosselli, S. Ambrogio e Garibaldi

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 3.117 mq abitanti 62	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 1.558 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	93 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

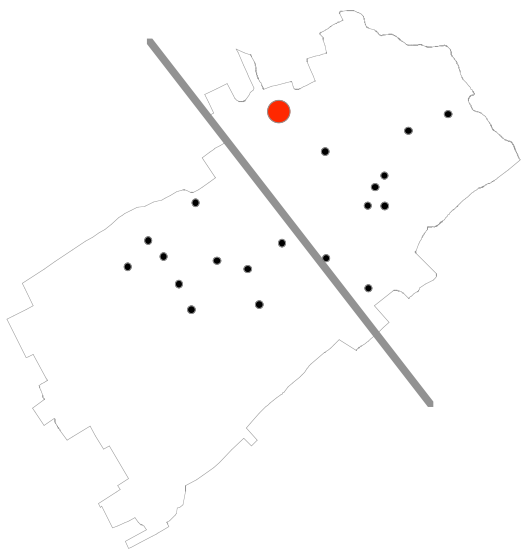
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	4.400,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria		MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	4.400,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti			



COMUNE DI CANEGRATE

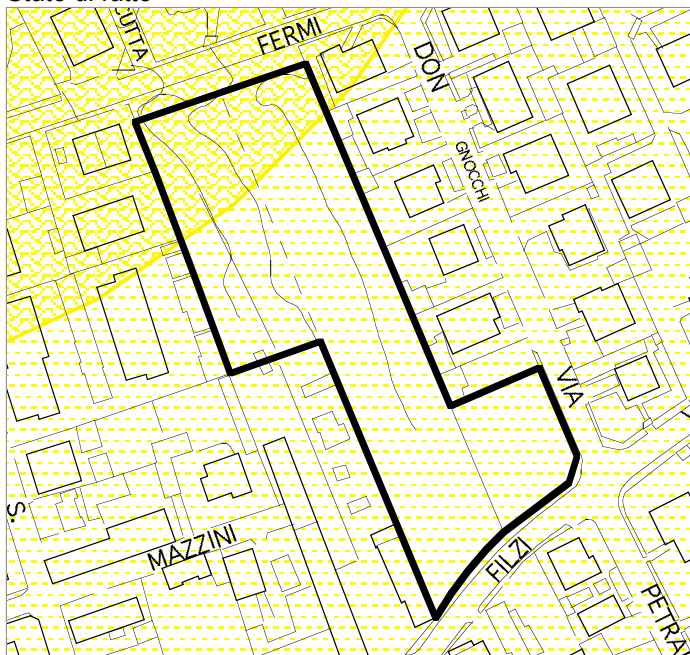
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 16

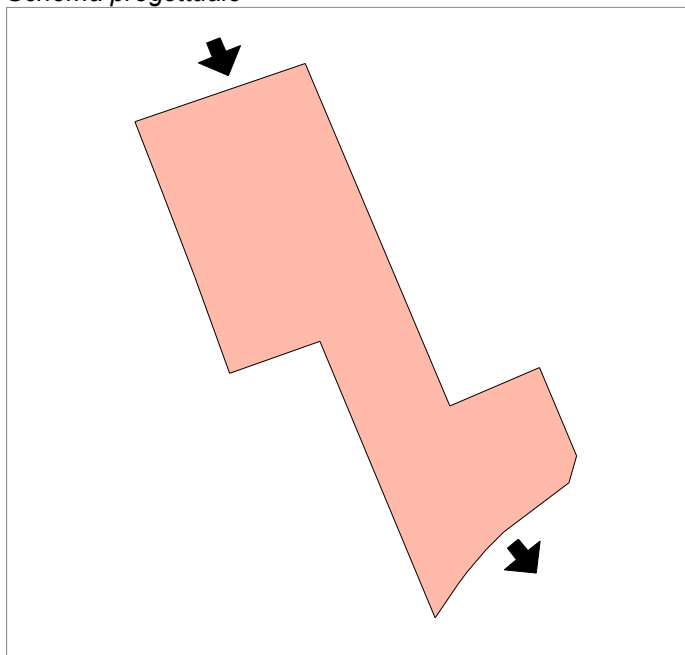
vie Fermi e Filzi

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.400 mq abitanti 28	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 670 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	41 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2 - PTCP: area a rischio archeologico		
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

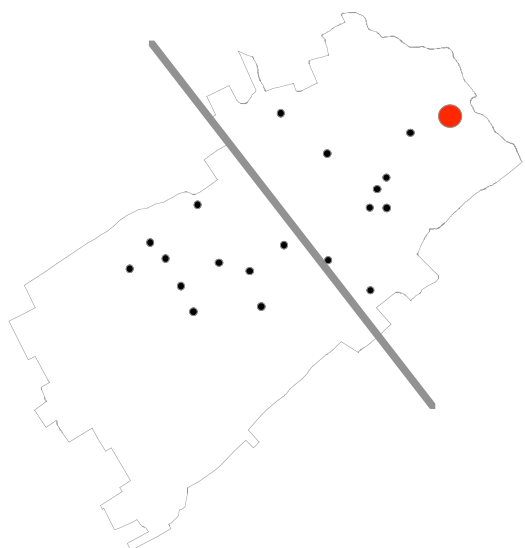
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.520,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	nessuna	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	1.520,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	Accesso da via Fermi e uscita su via Filzi		



COMUNE DI CANEGRATE

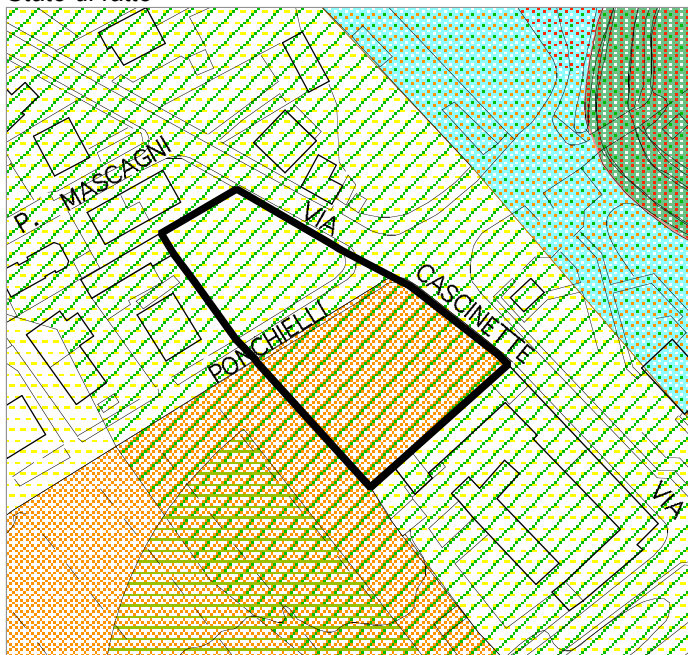
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 17

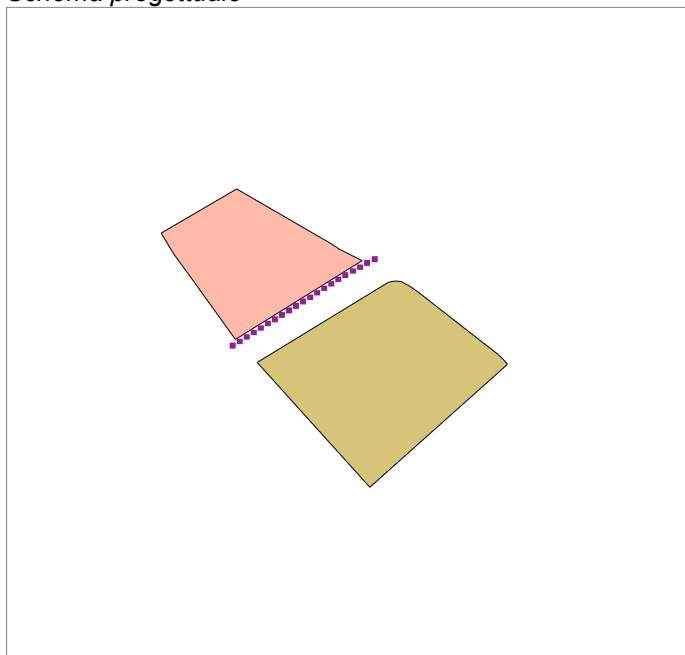
vie Cascinette e Ponchelli

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 650 mq abitanti 13	Rapporti di copertura	1 / 3
		Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 330 mq	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Totale abitanti	20 abitanti	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2 e 3 - Beni paesistico - ambientale "fiumi"		

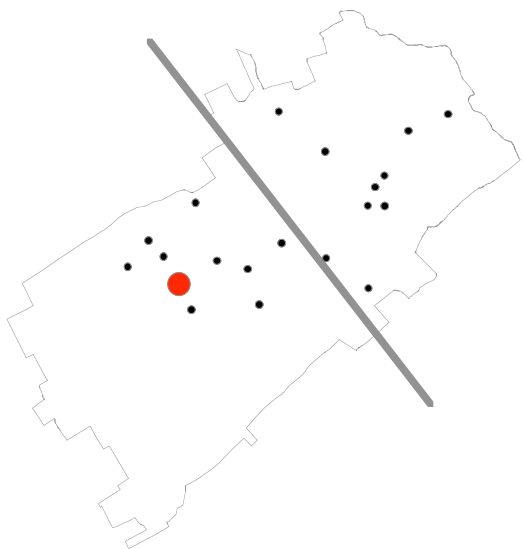
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.850,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	consolidamento dell'area boscata a sud dell'ambito, realizzazione della pista ciclopeditone	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti			



COMUNE DI CANEGRATE

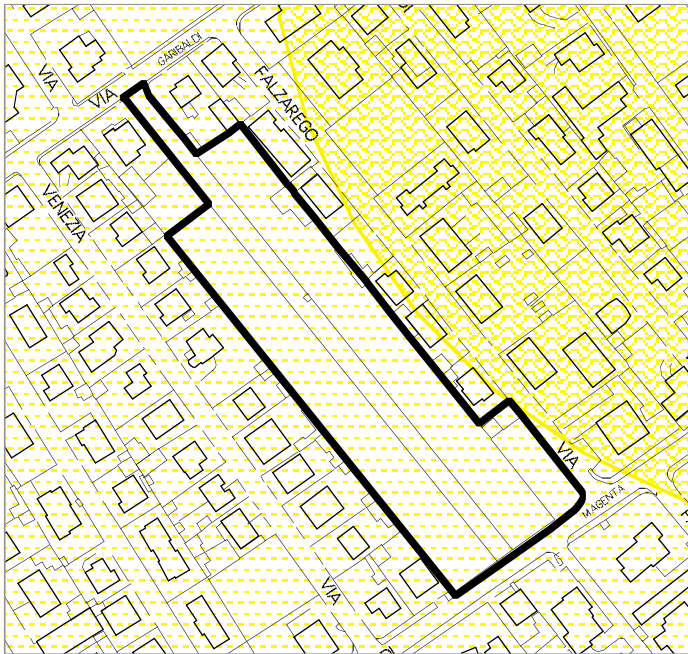
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 18

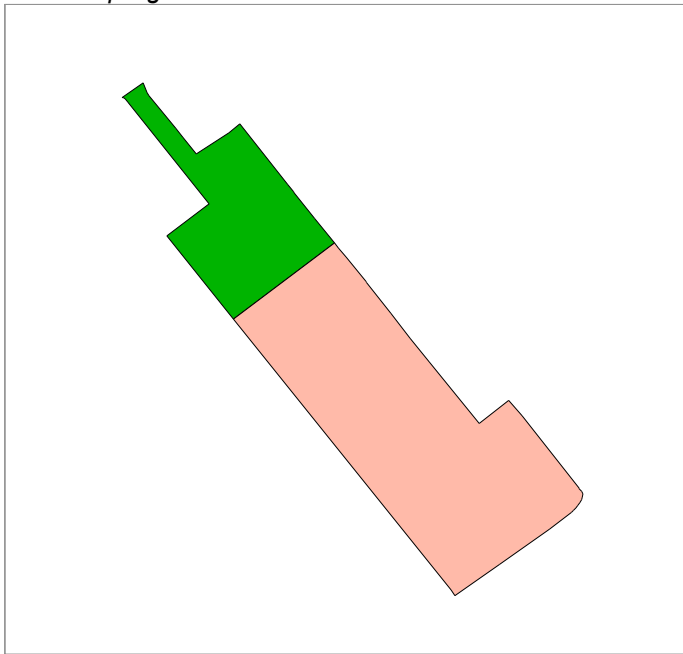
vie Garibaldi e Magenta

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 3.450 mq abitanti 69	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 1.730 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	104 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B
Housing sociale nella misura del 20% dalla Slp Totale			

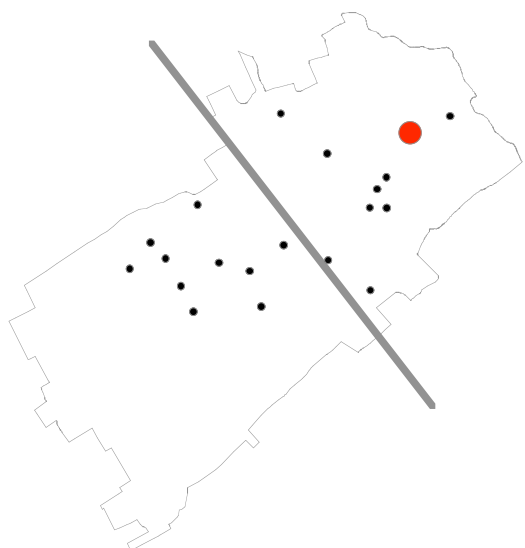
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare.	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	2.670,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	nessuno	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	2.670,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	Realizzare l'area a verde privato a nord dell'ambito		



COMUNE DI CANEGRATE

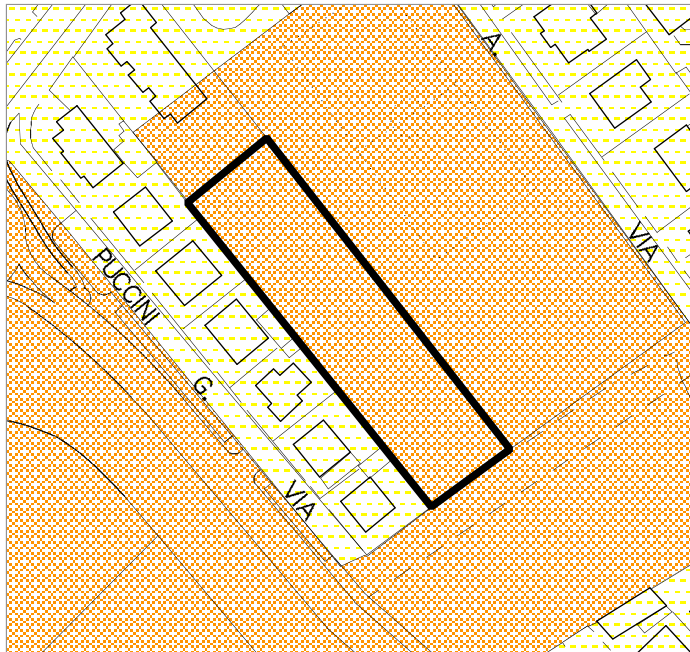
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 20

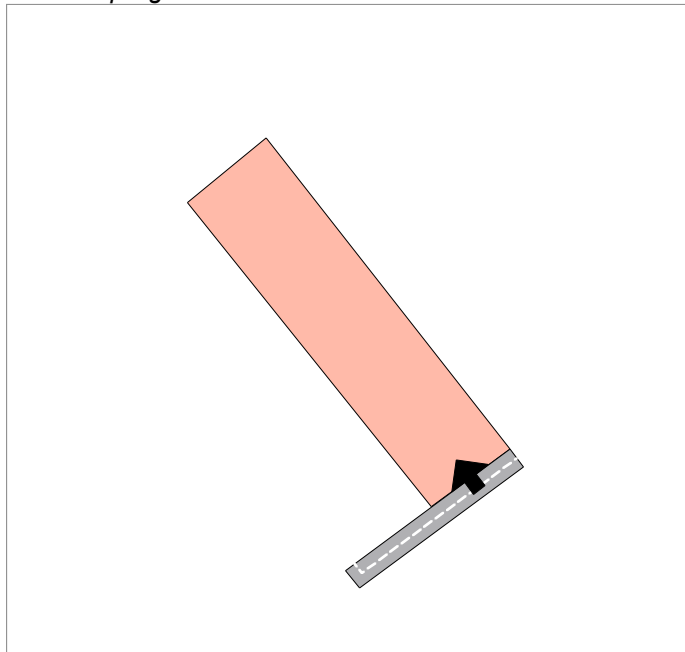
via G. Puccini

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 548 mq abitanti 11	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 274 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	16 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 3	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	690,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione della viabilità pubblica	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	690,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti	Accesso da via G. Puccini		