

## **Piano delle Regole**

---

# **PDR 1.0**

## **Norme di attuazione**





## SOMMARIO

<b>TITOLO I</b>	<b>NORME GENERALI</b> .....	<b>7</b>
<b>Art. 1</b>	<b>Disposizioni generali</b> .....	<b>7</b>
<b>Art. 2</b>	<b>Contenuto del Piano delle Regole e coordinamento con gli altri atti del PGT</b> .....	<b>7</b>
<b>Art. 3</b>	<b>Finalità, valore ed efficacia delle norme</b> .....	<b>8</b>
<b>Art. 4</b>	<b>Definizioni per l'applicazione delle norme del PGT (Indici urbanistici ed edilizi)</b> .....	<b>9</b>
4.1	Definizioni uniformi.....	9
4.2	Ulteriori definizioni per l'applicazione delle norme del PGT .....	9
<b>Art. 5</b>	<b>Disciplina delle destinazioni d'uso</b> .....	<b>13</b>
5.1	Residenziale .....	15
5.2	Produttiva manifatturiera.....	16
5.3	Direzionale e altre attività terziarie.....	17
5.4	Commerciale .....	21
5.5	Ricettiva e ristorativa.....	23
5.6	Altre attività terziarie di carattere particolare.....	24
5.7	Rurale.....	25
5.8	Disposizioni generali in materia di mutamento di destinazione d'uso .....	25
<b>Art. 6</b>	<b>Definizione degli interventi edilizi</b> .....	<b>25</b>
<b>Art. 7</b>	<b>Rispetto della disciplina del piano delle regole e rapporti con gli atti autorizzativi già rilasciati</b>	<b>26</b>
7.1	Principi generali.....	26
7.2	Norme per i Permessi e le Autorizzazioni già rilasciati e per gli edifici esistenti .....	26
7.3	Norme per le Convenzioni urbanistiche già stipulate alla data di approvazione della variante 27	
<b>Art. 8</b>	<b>Trasferimenti di capacità edificatoria</b> .....	<b>28</b>
<b>TITOLO II</b>	<b>NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE</b> .....	<b>30</b>
<b>Art. 9</b>	<b>Distanza minima tra fabbricati</b> .....	<b>30</b>
<b>Art. 10</b>	<b>Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà</b> .....	<b>31</b>

<b>Art. 11</b>	<b>Distanze dei fabbricati dai limiti d'ambito .....</b>	<b>32</b>
<b>Art. 12</b>	<b>Distanze dei fabbricati dalle strade.....</b>	<b>32</b>
<b>Art. 13</b>	<b>Allineamenti e arretramenti stradali nel Tessuto urbano Consolidato. ....</b>	<b>35</b>
<b>Art. 14</b>	<b>Miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi - premialita' e deroghe per il calcolo degli indici urbanistico/edilizi .....</b>	<b>36</b>
14.1	Premialità.....	36
14.2	Deroghe dalle distanze .....	38
<b>Art. 15</b>	<b>Recinzioni .....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 17</b>	<b>Accessi veicolari sulle strade pubbliche esterne al perimetro del centro abitato.....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 18</b>	<b>Spazi di parcheggio privati .....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 19</b>	<b>Superfici non computabili ai fini edificabili .....</b>	<b>39</b>
<b>Art. 20</b>	<b>Dotazioni minime di aree per servizi pubblici – Facolta' di monetizzazione da parte dell'A.C. ...</b>	<b>39</b>
20.1	Dotazioni minime di aree per servizi pubblici .....	39
20.2	Facoltà di monetizzazione dell'Amministrazione Comunale .....	41
<b>Art. 21</b>	<b>Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 22</b>	<b>Prescrizioni esecutive particolari .....</b>	<b>42</b>
22.1	Spazi accessori, anche destinati a posti auto.....	42
22.2	Coperture degli edifici.....	43
<b>Art. 23</b>	<b>Bonifica e ripristino ambientale.....</b>	<b>43</b>
<b>TITOLO III</b>	<b>DISCIPLINA URBANISTICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....</b>	<b>45</b>
<b>Art. 24</b>	<b>Tessuto urbano Consolidato .....</b>	<b>45</b>
<b>SEZIONE I</b>	<b>AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....</b>	<b>45</b>
<b>Art. 25</b>	<b>Ambiti prevalentemente residenziali – Norme generali .....</b>	<b>45</b>
<b>Art. 26</b>	<b>Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità .....</b>	<b>47</b>

<b>Art. 27</b>	<b>Ambiti prevalentemente residenziali a media densità.....</b>	<b>48</b>
<b>Art. 28</b>	<b>Ambiti prevalentemente residenziali in verde privato.....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 29</b>	<b>Zona di edilizia residenziale economica e popolare .....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 30</b>	<b>Ambiti prevalentemente residenziali ad attuazione coordinata .....</b>	<b>49</b>
30.1	Ambiti attuati .....	49
30.2	Ambiti in corso d'attuazione .....	50
30.3	Ambiti introdotti dalla variante generale .....	51
<b>Art. 31</b>	<b>Ampliamenti una tantum di edifici residenziali in aree sature.....</b>	<b>51</b>
<b>SEZIONE II AMBITI DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE .....</b>		<b>54</b>
<b>Art. 32</b>	<b>Ambiti prevalentemente destinati alle attività economiche – Norme generali .....</b>	<b>54</b>
<b>Art. 33</b>	<b>Ambiti produttivi esistenti o di completamento .....</b>	<b>54</b>
<b>Art.34</b>	<b>Ambiti produttivi ad attuazione coordinata.....</b>	<b>55</b>
34.1	Ambiti attuati .....	55
34.2	Ambiti in corso d'attuazione .....	56
<b>Art. 35</b>	<b>Ambiti produttivi esistenti con possibilità' di riqualificazione urbana .....</b>	<b>56</b>
<b>SEZIONE III DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI.....</b>		<b>59</b>
<b>Art.36</b>	<b>Insedimento di attività commerciali .....</b>	<b>59</b>
<b>Art. 37.</b>	<b>Elementi di compatibilità per i nuovi insediamenti commerciali .....</b>	<b>60</b>
37.1.	Compatibilità viabilistica .....	60
37.2.	Inserimento ambientale.....	60
37.3.	Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali .....	61
37.4.	Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa.....	61
37.5.	Contestualità col rilascio del permesso di costruire .....	61
37.6.	Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali .....	61
<b>TITOLO IV AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATREZZATURE TECNOLOGICHE .....</b>		<b>63</b>
<b>Art. 38</b>	<b>Aree destinate alla mobilità.....</b>	<b>63</b>

38.1	Aree destinate alla viabilità .....	63
38.3	Aree per l'insediamento dei distributori di carburante.....	63
<b>Art. 39</b>	<b>Aree per infrastrutture tecnologiche – Impianti tecnologici .....</b>	<b>64</b>
39.1	Infrastrutture per telecomunicazioni .....	64
39.2	Cabine di trasformazione dell'energia elettrica.....	64
<b>TITOLO V SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE.....</b>		<b>66</b>
<b>Art.40</b>	<b>AMBITI DEL SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE.....</b>	<b>66</b>
40.1	Sistema rurale – Classificazione, ruolo e finalità' degli ambiti agricoli.....	66
40.2	Attività e Destinazioni d'uso ammesse negli ambiti agricoli del sistema rurale e ambientale 67	
40.3	Elementi di sostenibilità ambientale e di ammissibilità degli interventi negli ambiti del sistema rurale e ambientale .....	69
40.4	Prescrizioni per l'edificazione in specifici ambiti agricoli .....	72
40.5	Edifici non agricoli, esistenti, in ambiti agricoli.....	73
40.6	Trasformazione d'uso degli edifici agricoli Dismessi dall'attività agricola.....	74
40.7	Ambiti boschivi.....	76
<b>TITOLO V – VINCOLI, ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO.....</b>		<b>77</b>
<b>Art.41</b>	<b>Fasce di rispetto e zone di tutela .....</b>	<b>77</b>
41.1	Zone e limite di rispetto cimiteriale .....	77
41.2	Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale.....	77
41.4	Zone di tutela pozzi .....	78
41.5	Zone di rispetto degli elettrodotti.....	79
41.6	Tutela di beni architettonici, culturali e paesistici .....	80
41.7	Fasce di rispetto dai ricettori sensibili per l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo.....	81
<b>Art. 42</b>	<b>Difesa del suolo e della risorsa idrica .....</b>	<b>81</b>
42.1	Fattibilità geologica e rischio sismico .....	81
42.2	Vincoli di polizia idraulica .....	81
42.3	Difesa del suolo e rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.....	82
<b>TITOLO V PIANO PAESISTICO COMUNALE .....</b>		<b>83</b>
<b>Art. 43</b>	<b>Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi.....</b>	<b>83</b>

<b>Art. 44</b>	<b>Tutela e sviluppo del verde.....</b>	<b>83</b>
<b>Art. 45</b>	<b>Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili.....</b>	<b>84</b>
<b>TITOLO VI</b>	<b>NORME FINALI O DI RACCORDO CON ALTRI LIVELLI NORMATIVI .....</b>	<b>86</b>
<b>Art. 46</b>	<b>Adempimenti connessi alla classificazione ex DM 1444/68 – Normativa di raccordo .....</b>	<b>86</b>
<b>ALLEGATO A)</b>	<b>DEFINIZIONI UNICHE DI CUI AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO APPROVATO CON DGR 695 DEL 24 OTTOBRE 2018 .....</b>	<b>87</b>

**TITOLO I      NORME GENERALI****ART. 1      DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

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

Allo scadere del termine di validità del Documento di Piano di cui al comma 4 art. 8 LR 12/05:

- le aree inedificate ricomprese negli Ambiti di Trasformazione vengono ricondotte alla destinazione funzionale delle aree agricole o delle aree agricole forestali dettata dalle presenti norme;
- gli edifici presenti possono continuare ad essere utilizzati per la funzione originaria con interventi ammissibili sino alla manutenzione straordinaria e possibilità di utilizzo coerente delle aree pertinenziali ad essi connesse.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, in contrasto con la disciplina urbanistica del PdR, pur se a loro tempo regolarmente realizzati, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli eventuali ulteriori interventi ammessi dalla legislazione nazionale o regionale.

**ART. 2      CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE E COORDINAMENTO CON GLI ALTRI ATTI DEL PGT**

Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme di attuazione (fascicolo PDR 1.0), dai seguenti elaborati:

- Tav. C.1.0.      Disciplina del Piano delle Regole – scala 1:4.000
- Tav. C.1.n.      Disciplina del Piano delle Regole – scala 1:2.000
- Tav. C.2      Vincoli – scala 1:5.000
- PDR 1.1      Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR
- Tav. CS. 1      Lettura dei caratteri e dei valori del Nucleo di Antica Formazione – scala 1:1.000
- Tav. CS. 2      Obiettivi generali di progetto per il Nucleo di Antica Formazione – scala 1:1.000
- Tav. CS. 3      Gradi e modalità di intervento nel Nucleo di Antica Formazione – scala 1:1.000



- PDR 2.0            Norme di Attuazione del Nucleo di Antica Formazione
- PDR 3.0            Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico
- Tav CDS1          Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2 dicembre 2014
- Tav CDS2          Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto alla data di redazione della Variante generale
- Tav CDS3          Carta del Consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi

### ART. 3    FINALITÀ, VALORE ED EFFICACIA DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole C.1.n, C.2 e C.3.n, scale 1/2.000 e 1/1.000, del Piano delle Regole anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al comma 12 art.13 della LR 12/05 e successive modifiche e integrazioni.

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

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

In caso di discordanza fra le definizioni uniformi dettate dal Regolamento Edilizio in applicazione della DGR 695 del 24 ottobre 2018 e quelle dettate dalle presenti norme prevalgono le prime.

In caso di discordanza fra le prescrizioni urbanistiche eventualmente derivanti da contenuti del Regolamento Edilizio e quelle prescritte dalle presenti norme prevalgono queste ultime.

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

Gli elaborati relativi alla "componente geologica, idrogeologica e sismica" del PGT redatta ai sensi dell'art. 57 della l.r. n. 12 del 2005 costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

In caso di ambiti in cui si siano consolidati diritti edificatori alla data di adozione del presente piano (convenzioni urbanistiche in atto o titoli abilitativi di intervento diretto efficaci), incompatibili con le norme di difesa del suolo di cui all'art.41 delle presenti norme o della "componente geologica, idrogeologica e sismica", sono fatti salvi i diritti edificatori ma l'edificazione ancora da realizzarsi dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi altra previsione del Piano.

Le disposizioni contenute nelle presenti norme sono dettate in applicazione dell'attuale normativa statale e regionale in materia. Pertanto, l'introduzione di nuove norme statali o regionali che siano dichiarate o risultino immediatamente prevalenti sulle norme e sui regolamenti comunali, comporta l'automatica

decadenza delle norme del PGT che siano eventualmente in contrasto e l'applicazione della normativa statale o regionale sopravvenuta.

Qualora le sopravvenute disposizioni legislative prevedano che la loro applicazione comporti l'adeguamento del PGT, le norme di piano, ancorché superate, restano in vigore fino all'approvazione della Variante di adeguamento.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale.

#### ART. 4 DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PGT (INDICI URBANISTICI ED EDILIZI)

##### 4.1 DEFINIZIONI UNIFORMI

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

Sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi già avviati al momento dell'adozione della presente Variante di PGT.

##### 4.2 ULTERIORI DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PGT

###### 1) **S.v. - Superficie a verde.**

E' costituita dalla quota di superficie permeabile delle aree di pertinenza degli edifici sistemata a verde naturale al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico dell'edificato. E' ammessa ai fini del computo di S.v. una quota di pavimentazioni, non superiore al 10%, realizzata con materiali totalmente permeabili (quali prato armato, ghiaietto, frantumato di cava, calcestruzzo o altro materiale incoerente simile, ivi compresi elementi in lastra lapidea o cementizia) se posate senza l'ausilio di leganti.

Tale superficie è individuata detraendo dalla S.f. l'area di sedime del fabbricato, le porzioni interrato eventualmente sporgenti dallo stesso sedime e le superfici interessate da eventuali pavimentazioni impermeabili.

Sono in ogni caso ricomprese nella Sv anche le porzioni di locali completamente interrato sbordanti dal sedime dell'edificio principale, se con ricopertura superiore di almeno 40 cm di terreno vegetale e sempre che non eccedano il 10% della SC dell'edificio principale e comunque nel limite massimo di 15 mq di SL.

###### 2) **Ve. min - Superficie a verde minima (S.v./S.f.-S.c.)**

Definisce la minima superficie a verde (S.v.) da garantire nei progetti di nuova edificazione, calcolata come % di Superficie a verde da reperire per ogni mq. di superficie fondiaria non copribile dall'edificazione sulla base dell'indice di copertura IC. Nel caso di Piani Attuativi (PA) o di Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), il calcolo della Ve.min può avvenire con riferimento all'intero comparto interessato dal PA o dal PCC (Superficie territoriale).

### **3) Posto auto.**

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

- parcheggi a pettine: larghezza m 2,30, lunghezza m 5,00,
- parcheggi in linea: larghezza m 2,00, lunghezza m 6,50.

### **4) Soglie dimensionali delle strutture di vendita**

Per l'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso commerciale si distinguono:

- strutture o negozi di vicinato (NV) con superficie di vendita non superiore a mq 150,00;
- medie strutture commerciali (MSV) con superficie di vendita superiore a mq 150,00 e non superiore a mq 1.500,00;
- grandi strutture di vendita (GSV) con superficie di vendita superiore a mq 1.500,00.

Per l'individuazione delle tipologie di aggregazione delle MSV nelle forme di *centri commerciali*, *factory outlet center*, *parchi commerciali*, si rinvia alle norme regionali vigenti in materia.

### **5) Definizione di superficie di vendita commerciale**

Per superficie di vendita, di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, si intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

Non costituiscono superficie di vendita le aree destinate a:

- servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;

- locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori.

La superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal Paragrafo 2, comma 5, delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 e s.m.i..( attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita).

Ai sensi del punto 7.1. dell'allegato A alla DGR 1193 del 20/12/2013, la superficie di vendita di **merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita** (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998.

Come previsto al punto 7.2 dell'Allegato A alla DGR 1193 del 20/12/2013, la superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la **vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio** dei seguenti prodotti:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata per la vendita. Nel caso di vendita non autorizzata di merci diverse da quelle sopra elencate è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998.

Il deposito di beni posti in vendita per via telefonica o *E-commerce* è considerato, a tutti gli effetti, come superficie commerciale ed è assoggettato al regime di onerosità del titolo abilitativo identico a quello delle altre attività commerciali.

## **6) Area di pertinenza**

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

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

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento che, anche se non esplicitato all'interno degli atti abilitativi, si forma comunque in modo implicito, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

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

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

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

In ogni istanza di rilascio del titolo abilitativo di cui al comma precedente, ad eccezione di quelle in applicazione delle deroghe di legge (come ad esempio il recupero dei sottotetti), deve chiaramente essere

individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione della capacità edificatoria di un'area esclude ogni possibilità di utilizzo della stessa area per il calcolo di ulteriori capacità insediative, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivamente intervenuto. La stessa disposizione si applica anche nei casi di utilizzo parziale della capacità edificatoria attribuita ad un'area, che non potrà più essere riutilizzata in proporzione alla quota già consumata.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Negli altri casi, continua a valere il vincolo pertinenziale di cui ai commi precedenti.

L'area di pertinenza è costituita da superfici contigue e prive di qualsiasi soluzione di continuità, fatti salvi i legami di pertinenzialità derivanti da atti di Pianificazione Attuativa o da Permessi di Costruire Convenzionati o da altri atti convenzionali equipollenti che abbiano determinato la cessione di aree pubbliche interposte alle originarie aree pertinenziali contigue e sempre che il legame di pertinenzialità sia esplicitato dagli atti convenzionali stessi.

Sono incluse nell'area di pertinenza anche le aree contigue soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.) che abbiano, in base alle presenti norme, una capacità edificatoria.

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

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

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

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

## ART. 5 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

*Ai sensi del primo periodo comma 1 art. 51 l.r. 12/05 .. costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.*

*Ai sensi del terzo periodo comma 1 art. 51 l.r. 12/05 e salvo eventuali specifiche e diverse indicazioni fornite dalle presenti norme, le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, ad eccezione, come sopra già indicato, di quelle eventualmente escluse dalle presenti norme.*

*Ai sensi del quarto periodo comma 1 art. 51 l.r. 12/05, nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR e individuata dalla Variante generale al PGT nella tavola CdS2 del Piano delle Regole - Carta del consumo di suolo: stato di fatto e di diritto di progetto - all'interno delle categorie di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001:*

- a) residenziale;*
- a-bis) turistico-ricettiva;*
- b) produttiva e direzionale;*
- c) commerciale;*
- d) rurale.*

*è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso (tra le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili della stessa categoria) e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale, fatte salve le eventuali esclusioni indicate dalle presenti norme ai sensi del quinto periodo comma 1 art. 51 l.r. 12/05.*

*Allo stesso modo, la possibilità di cui al comma precedente non si applica alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e alle attività insalubri ai sensi del DM 5 settembre 1994, le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT (5° periodo comma 1 art. 51 l.r. 12/05).*

*Negli edifici esistenti sono consentite, se regolarmente assentite, le attività e le funzioni in atto al momento dell'adozione della Variante Generale al PGT anche se non ricomprese tra le funzioni ammesse per lo specifico ambito di appartenenza o quelle che, pur non esplicitamente indicate dalla presente normativa siano comunque insediabili senza necessità di cambio d'uso in virtù di specifiche disposizioni normative.*

*Pertanto, in attuazione dei principi di flessibilità funzionale delineati dal DdP e dalla legge regionale 12/05 come integrata dalla l.r. 18/19, in assenza di specifiche limitazioni dettate per specifici ambiti funzionali o*

specifiche aree o edifici, le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili di cui sopra, laddove individuate come tali nei seguenti paragrafi, possono coesistere senza limitazioni percentuali rispetto alla destinazione principale.

Ai fini della disciplina urbanistica dei diversi ambiti del PdR sono definite le seguenti destinazioni d'uso :

---

#### 5.1 RESIDENZIALE

Attività dell'abitare, in forma permanente, temporanea o protetta, comprendenti anche l'insieme di destinazioni d'uso accessorie o compatibili utili a innalzare la differenziare la natura monofunzionale degli insediamenti.

Ai sensi del 3° periodo comma 1 art.51 l.r. 12/05 ***sono sempre considerate urbanisticamente compatibili*** con la destinazione residenziale:

- il commercio di vicinato;
- l'artigianato di servizio;
- la destinazione direzionale fino a 500 mq di SL
- la destinazione ricettiva fino a 500 mq di superficie lorda.

Oltre a quanto sopra, dalle presenti norme sono considerate funzioni compatibili ai sensi dell'art. 51 l.r. 12/05 e 23 ter del DPR 380/01:

- a) la destinazione terziaria di erogazione di servizi alla persona (paracommerciale o servizi privati di interesse commerciale) anche oltre i limiti dimensionali di 500 mq di SL, sempre che non comportino la realizzazione o la trasformazione di edifici con tipologie non compatibili con quelle residenziali;
- b) la libera professione e le attività intellettuali oltre i limiti dimensionali di 500 mq di SL;
- c) le attività paracommerciali in genere;
- d) i servizi privati di interesse generale ad eccezione di quelli per la custodia, alloggio e addestramento di animali domestici (restando comunque ammessa l'attività professionale di assistenza veterinaria);
- e) ad eccezione degli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa, i magazzini, i depositi, nonché le attività artigianali (escluse quelle appartenenti alla 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di insalubrità di cui al DM 5 settembre 1994 e s.m.i) nella misura massima di mq. 200 di SL. Per le attività di nuovo insediamento il rispetto dei limiti di emissione sonora previsti dalla legge negli ambiti residenziali sarà da dimostrarsi sulla base di apposita Relazione Previsionale di Impatto Acustico ai sensi dell' 8 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447;
- f) le attività varie di servizio pubblico e comunque in genere tutte quelle attività che per effetto del loro carattere accessorio rispetto alla residenza, della loro limitata incidenza dimensionale e della



perfetta integrazione con gli edifici residenziali e degli spazi necessari per il loro svolgimento sono assimilabili alla residenza o alle attività di servizio alla stessa.

Le quantità di attività commerciali in MSV eventualmente ammesse nei diversi ambiti residenziali sono dettate dalla successiva *Sezione III – Disciplina del Commercio* - delle presenti norme.

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

**Ai sensi e per gli effetti del 1° comma art. 51 l.r. 12/05**, le presenti norme, nonchè eventualmente quelle di attuazione del Piano dei servizi o del Documento di Piano, indicano i casi in cui l'insediamento delle funzioni compatibili di cui sopra è soggetto al **reperimento delle aree per servizi pubblici**.

---

## 5.2 PRODUTTIVA MANIFATTURIERA

Attività volta alla trasformazione di materie prime e alla produzione di beni, nella forma dell'industria o dell'artigianato, comprensiva degli spazi accessori necessari, quali magazzini o depositi, spazi di servizio aziendale, nonchè eventuali laboratori di ricerca e prova, centri di elaborazione dati, anche interaziendale, attività economiche varie di tipo innovativo, funzionali all'avvio di attività di tipo innovativo come, a titolo esemplificativo, il Co-working e le attività di avvio di Start-up, gli incubatori di impresa, le attività di ricerca e di sperimentazione di scienze e tecnologie.

Comprende quali destinazioni d'uso accessorie o comunque compatibili:

- a) terziaria di erogazione di servizi o per l'esercizio di professioni;
- b) commercio di vendita al dettaglio in Esercizi di vicinato;
- c) paracommerciale;
- d) somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- e) ristorativa, anche nella forma di mensa aziendale;
- f) servizi privati di interesse generale, fatta salva la valutazione del clima acustico per le attività di cui al comma 3 art.8 della Legge 447/95 o ad esse assimilabili;
- g) parcheggio o rimessaggio autovetture;
- h) deposito di materiali a cielo aperto, esercitabili su superfici prive di costruzioni o con edificazione di carattere residuale per il deposito di materiali, manufatti o beni.

Le quantità di attività commerciali in MSV eventualmente ammesse nei diversi ambiti produttivi sono dettate dalla successiva *Sezione III – Disciplina del Commercio* - delle presenti norme.

La vendita di beni derivanti da produzione propria di un'attività manifatturiera, se effettuata nei locali dell'azienda o in quelli adiacenti, è sempre ammessa e costituisce essa stessa ausilio all'attività produttiva. Essa, pertanto, è sempre ammessa e non comporta cambio di destinazione d'uso se contenuta entro il 15%

della SL complessiva dell'insediamento produttivo, fatta salva la quantità minima sempre insediabile di 200 mq. Sono assimilati a quelli prodotti dall'attività manifatturiera anche quelli della stessa tipologia commerciale se prodotti o commercializzati dalla stessa azienda in altre sedi.

E' consentito l'utilizzo degli edifici con destinazione produttiva manifatturiera anche come luoghi di magazzino e deposito al servizio di un'attività produttiva, anche se dislocata altrove, ma non destinati ad attività di logistica come definita ai successivi paragrafi.

Le norme degli specifici ambiti produttivi possono ammettere anche limitate quantità da destinare a funzione residenziale da destinarsi a custodia o ad attività di foresteria.

In tali casi le nuove porzioni residenziali al servizio delle attività produttive dovranno essere oggetto di vincolo di asservimento trascritto nei registri immobiliari.

Per gli insediamenti produttivi esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione della Variante Generale (19 marzo 2019), in caso di cessazione dell'attività produttiva o anche in caso di cessione degli immobili produttivi ad altra proprietà (ivi compresi gli atti di successione) è ammesso il frazionamento e l'utilizzo autonomo, non vincolato alle attività produttive, delle porzioni residenziali esistenti o delle porzioni per uffici al servizio all'attività produttiva. Per tali porzioni l'uso autonomo è ammesso per la funzione originariamente autorizzata (residenza o uffici), restando anche ammesso il cambio d'uso verso le destinazioni funzionali ammesse, come compatibili o accessorie, negli ambiti produttivi esistenti. In tutti questi casi, restando fermi eventuali obblighi di cessione di aree per servizi pubblici normati dalle presenti norme, il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa corresponsione, se dovuto, del contributo di costruzione.

**Ai sensi e per gli effetti del 1° comma art. 51 l.r. 12/05**, le presenti norme, nonché eventualmente quelle di attuazione del Piano dei servizi o del Documento di Piano, indicano i casi in cui l'insediamento delle funzioni compatibili di cui sopra è soggetto al **reperimento delle aree per servizi pubblici**.

---

### 5.3 DIREZIONALE E ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE

Sono le attività di produzione di servizi o di beni immateriali rivolti ad una pluralità di soggetti, tra loro anche notevolmente diverse rispetto al tipo di attività esercitata, al ruolo economico svolto, all'organizzazione aziendale assunta, alla generazione di traffico, alla tipologia edilizia necessaria allo svolgimento delle attività, ecc....

Tutte queste differenti attività pur tra loro notevolmente differenti rientrano, formalmente, nella categoria "Direzionale" di cui alla lett.b comma 1) art. 23 ter DPR 380/01.

Di norma comprendono l'insieme di destinazioni d'uso accessorie o compatibili con la destinazione principale, salve specifiche limitazioni o divieti disposti dalle presenti norme.

**Ai sensi e per gli effetti del 1° comma 1 art. 51 l.r. 12/05**, le presenti norme, quelle di attuazione del Piano dei servizi o del Documento di Piano, indicano i casi in cui l'insediamento delle funzioni compatibili di cui sopra è soggetto al **reperimento delle aree per servizi pubblici**.

#### 5.3.1 TERZIARIA DI ORGANIZZAZIONE O GESTIONE INTERNA

---

Trattasi di attività di produzione di servizi specificatamente o prevalentemente volti alla gestione e all'organizzazione interna di società o attività economiche, quali ad esempio le sedi di società assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, di telefonia e in genere le sedi centrali delle attività imprenditoriali volte alla prevalente gestione e organizzazione dei processi produttivi interni. Esse sono quindi caratterizzate dall'assenza o dalla marginalità di prestazioni di servizio alla popolazione o alle altre attività economiche.

#### 5.3.2 TERZIARIA DI EROGAZIONE DI SERVIZI A "TERZI"

---

Trattasi di attività economiche che erogano servizi in favore di terzi, quali ad esempio le società di consulenza aziendale, di sviluppo dei servizi informatici o di elaborazione di dati elettronici, di assistenza alla produzione di beni immateriali, attività di ricerca, la sperimentazione di scienze e tecnologie, nonché la produzione dei beni derivanti dalle loro applicazioni, i centri congressuali o per la formazione professionale, ecc..... Esse sono quindi caratterizzate dall'erogazione di servizi verso terzi e non finalizzate alla direzione e gestione interna della stessa società.

Le attività terziarie di cui ai precedenti punti a) e b) comprendono quali destinazioni d'uso compatibili le attività poste al servizio degli addetti alle attività terziarie o comunque utili alla differenziazione funzionale dei comparti di insediamento. Esemplicativamente si elencano:

- commercio di vendita al dettaglio in Esercizi di vicinato e in MSV secondo i limiti indicati per gli specifici ambiti;
- paracommerciale;
- somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- ricettiva e ristorativa;
- libera professione e attività intellettuali senza limitazioni;
- servizi privati di interesse generale, fatta salva la valutazione del clima acustico per le attività di cui al comma 3 art.8 della Legge 447/95 o ad esse assimilabili.

#### 5.3.3 TERZIARIA DI EROGAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

---

Trattasi di attività economiche che erogano servizi a favore della persona, sia essa riferibile a persone residenti o non residenti nel comune o ad associazioni e attività aventi comunque quale scopo

l'erogazione di servizi alla persona. Ai fini delle presenti norme esse sono distinte in attività di servizio paracommerciali e in servizi privati di interesse generale.

#### **5.3.3.1 PARACOMMERCIALE**

---

Attività di erogazione di servizi e/o di produzione di beni per l'utilizzo o il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie che, in base alla legislazione vigente, non sono soggette ad autorizzazione commerciale o espressamente escluse dal campo di applicazione del D.Lgs.114/98.

Possono definirsi, a titolo indicativo, le seguenti categorie di attività paracommerciali:

##### **A. ARTIGIANALE DI SERVIZIO**

Attività tradizionalmente indicate come "artigianale" anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano la vendita al dettaglio delle prestazioni o dei beni e l'accesso diretto degli avventori, quali ad esempio riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, edicolanti, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria.

Ai fini delle presenti norme sono ricompresi in tale classificazione anche altre categorie di attività, quali le rivendite di generi di monopolio, gli esercizi specializzati nella vendita di fiori, piante e articoli da giardinaggio, libri, dischi, nastri magnetici, musicassette, videocassette, opere d'arte, oggetti d'antiquariato, stampe, cartoline, articoli da ricordo e artigianato locale.

Restano escluse da questa categoria le attività simili che si connotino come produttive di carattere industriale o destinate al servizio di attività produttive, terziarie e commerciali o che siano organizzate per le forniture di servizi all'ingrosso.

##### **B. DI SERVIZIO FINANZIARIO, ASSICURATIVO O AMMINISTRATIVO**

Attività di sportello bancario, agenzie assicurative o immobiliari, cambiavalute o attività di vendita prodotti finanziari, agenzie di intermediazione o di servizio ausiliario alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi, di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge, nonché le attività di noleggio di beni mobili, registrati o no, e ogni altra attività simile.

##### **C. DI SERVIZIO PER LA CURA DELLA PERSONA**

Quali ad esempio acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, centri massaggi.

**D. DI SERVIZIO PER IL TEMPO LIBERO NON SOGGETTE A LICENZE DI PUBBLICA SICUREZZA,**

Quali ad esempio palestre o attrezzature sportive o fitness, attività di intrattenimento o attività altre attività simili che si connotino come attività NON soggette a licenze di pubblica sicurezza.

**E. PER IL TEMPO LIBERO SOGGETTE A LICENZE DI PUBBLICA SICUREZZA**

Quali ad esempio sale da ballo, bowling, bocciodromi, ecc. che si connotino come attività soggette a licenze di pubblica sicurezza.

**F. PER IL GIOCO CON DENARO O A SCOPO DI LUCRO**

Attività per il gioco con denaro o a scopo di lucro, quali sale bingo, sale scommesse, ecc....  
Comunque sia classificata l'attività insediata o da insediare, ai sensi del 2° comma art.5 della LR 8/2013, non è ritenuta compatibile l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo localizzati entro un raggio di 500 metri da attività e ricettori sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. La distanza di 500 m deve essere misurata dal limite esterno dell'area di pertinenza della struttura sensibile o dal limite esterno dell'ambito di PGT in cui sia prevista la realizzazione delle attività o dei ricettori sensibili di cui sopra.

**5.3.3.2 SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE.**

---

Attività esercitate anche con contenuto economico e alle quali, anche in assenza degli atti di asservimento, regolamenti d'uso o accreditamenti di cui al comma 10 art. 9 LR 12/05, è riconosciuto un ruolo attivo nell'erogazione di servizi o nella diversificazione delle opportunità urbane e utili per la vivibilità e la qualità della città.

Possono definirsi, a titolo indicativo, le seguenti categorie di servizi privati di interesse generale (e quelle eventualmente non indicate ma ad esse assimilabili per finalità e natura del servizio fornito).

**A. DI SERVIZIO PER ATTIVITÀ EDUCATIVE O ASSOCIATIVE,**

Attività che possono integrare tipi di servizio scolastico/educativo/associativo già forniti anche dai servizi pubblici, quali asili nidi, strutture per l'infanzia, sale gioco bimbi, spazi gioco per l'infanzia, scuole private, centri di formazione, sedi di associazioni, ecc....

di servizio per attività socio-sanitarie

Attività che possono integrare tipi di servizio socio/sanitario già forniti anche dai servizi pubblici, quali laboratori medici e di analisi mediche, farmacie, ambulatori/centri medici privati con accesso diretto degli avventori, ecc...

**B. DI SERVIZIO PER ATTIVITÀ CULTURALI E DI INTRATTENIMENTO**

Attività che forniscono supporto ad attività culturali e di intrattenimento, quali cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi, librerie, musei e pinacoteche private, con accesso diretto degli avventori, ecc;

**C. DI SERVIZIO PER LA CURA E IL BENESSERE DEGLI ANIMALI**

Attività che forniscono attività di cura, custodia, alloggio e addestramento di animali domestici, ivi compresa l'assistenza veterinaria, con accesso diretto degli avventori, ecc.

**D. DI SERVIZIO POSTALE**

Attività di smistamento, gestione e consegna della corrispondenza, anche connessa all'attività di raccolta, smistamento e recapito dei pacchi. Ai fini delle presenti norme, l'attività di servizio postale:

1. è sempre ammessa in qualsiasi ambito funzionale del tessuto urbano laddove l'attività prevalente sia quella legata alla raccolta e smistamento della corrispondenza, con accesso diretto da parte dell'utenza per il ritiro, sempre che la SL complessiva non superi i 500 mq;
2. è ammessa solo in specifici ambiti individuati dal PdR o negli ambiti produttivi laddove la SL è superiore a 500 mq e sino a 5.000 mq;
3. è assimilata alla logistica e autotrasporto di cui all'art. 8.10 delle presenti norme se la SL è superiore a 5.000 mq.

**5.3.4 LIBERA PROFESSIONE E ATTIVITÀ INTELLETTUALI**

---

Attività di esercizio della libera professione o di altre attività intellettuali, comprese modalità organizzate in forma di co-working o assimilabili, volte a fornire servizi alla popolazione e/o alle attività economiche e in cui le dotazioni di mezzi o attrezzature informatiche, laddove presenti, costituiscono semplici ausili all'esercizio dell'attività intellettuale o professionale e non determinano la necessità di articolare spazi ed edifici secondo specifiche forme o tipologie. Dato il carattere del servizio offerto, la vasta platea di offerta a cui sono rivolti e l'assenza di esigenze specifiche in termini di spazi ed edifici necessari, tali attività, quali ad esempio gli studi professionali per l'esercizio di professioni tecniche, mediche, di consulenza contributiva, di consulenza generale, ecc..., sono di fatto compatibili con qualsiasi altra destinazione funzionale del sistema urbano.

---

**5.4 COMMERCIALE**

Attività di vendita di prodotti rientrante nel campo di applicazione dell'art. 2 del D.Lgs.114/98, che in rapporto alla dimensione della Superficie di Vendita, si distinguono in Esercizio di Vicinato (art.7

D.Lgs.114/98), Media Superficie di Vendita (art.8 D.Lgs.114/98) e Grande Superficie di Vendita o Centro Commerciale (art. 9 D.Lgs.114/98).

Le quantità ammesse nonché le modalità di insediamento per le attività commerciali sono dettate dalla successiva *Sezione III – Disciplina del Commercio* - delle presenti norme.

La destinazione d'uso commerciale è principalmente suddivisa in:

**a) COMMERCIO AL DETTAGLIO**

*Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale (lett. b art. 2 D.lgs. 114/98).*

**b) COMMERCIO ALL'INGROSSO**

*Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione (lett. a art. 2 D.lgs. 114/98).*

Le attività di **vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio** riportate nel seguente elenco sono soggette alle particolari disposizioni di cui al punto 7.2 dell'Allegato A alla DGR 1193 del 20/12/2013

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

Sono inoltre distinguibili, all'interno delle precedenti categorie, anche:

- le **attività di vendita di merci ingombranti**, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), di cui al punto 7.1 dell'Allegato a alla DGR 1193 del 20/12/2013;

- le **attività** di deposito e/o custodia e/o assemblaggio e/o imballaggio di materiali posti in vendita per via digitale (**E-commerce**) o telefonica. Il deposito di beni posti in vendita per via telefonica o E-commerce è considerato, a tutti gli effetti, come superficie commerciale ed è assoggettato al regime di onerosità del titolo abilitativo identico a quello delle altre attività commerciali.

Le attività commerciali di cui alle precedenti lettere a) e b) comprendono quali destinazioni d'uso compatibili:

- Esercizi commerciali di Vicinato;
- Direzionali e altre attività terziarie di cui al precedente paragrafo 5.3;
- Ricettiva e ristorativa di cui al successivo paragrafo 5.5;

Per i servizi privati di interesse generale o per le altre funzioni simili a quelle indicate al comma 3 art.8 della Legge 447/95, l'ammissibilità è subordinata agli esiti della Valutazione del clima acustico.

---

## 5.5 RICETTIVA E RISTORATIVA

Sono le attività che rientrano nella categoria di cui alla lettera a-bis) comma 1 art. 23 ter DPR 380/01.

Ricomprendono le attività

---

### 5.5.1 RICETTIVA ALBERGHIERA

Attività di cui alla lettera a) comma 1 art. 18 LR 27/2015, organizzata con gestione unitaria per fornire al pubblico, alloggio e altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante, spazi per attività congressuali, ecc... Essa comprende le forme ricettive individuate dal comma 3 art. 18 LR 27/2015 (alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel) oltre alle eventuali denominazioni aggiuntive ammesse dal comma 5 art. 19 della stessa legge.

---

### 5.5.2 RICETTIVA NON ALBERGHIERA

Attività costituita dalle altre attività ricettive individuate dagli articoli da 23 a 35 della LR 27/2015 e diverse da quelle alberghiere. Esse comprendono, tra le altre, case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie lombarde, locande, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, aziende ricettive all'aria aperta.

---

### 5.5.3 RISTORATIVA

Attività di ristorante e bar, nonché tutte le attività simili anche per la promozione della ristorazione o la formazione enogastronomica.

Le attività commerciali di cui alle precedenti lettere a) e b) comprendono quali destinazioni d'uso compatibili:



- Esercizi commerciali di Vicinato;
- somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

#### 5.5.4 SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E/O BEVANDE

---

Attività di cui alla lettera a) comma 1 art. 4 della LR n°30/03, costituite dalle attività di vendita per il consumo sul posto, nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico (ad esempio: bar e ristoranti, pizzerie, ecc.);

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

In ogni caso si configura la destinazione di somministrazione di alimenti e bevande quando l'attività deve richiedere una specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione d'inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti.

### 5.6 ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE DI CARATTERE PARTICOLARE

---

Afferiscono a questa categoria attività di prestazione di servizi caratterizzate, generalmente, da un consistente fabbisogno di aree (coperte o scoperte) e da elevata generazione di traffico, svolte generalmente in tipologie edilizie simili a quelle delle attività produttive. Esse, però, non producono beni materiali e pertanto sono da classificarsi come attività terziarie.

Ai fini delle presenti norme sono pertanto definite:

#### 5.6.1 LOGISTICA

---

attività economica organizzata per lo stoccaggio, la movimentazione o il trasporto di prodotti al consumatore finale o a punti di vendita al dettaglio o all'ingrosso, ivi ricomprese le attività o le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio del prodotto finito da distribuire ai destinatari di cui sopra.

#### 5.6.2 AUTOTRASPORTO

---

attività economica organizzata prevalentemente per il trasporto di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, comprensive di eventuali spazi per il loro stoccaggio.

Ai fini della disciplina urbanistica comunale, tali attività sono considerate di logistica e autotrasporto ove l'incidenza dimensionale delle attività di stoccaggio, deposito e/o assemblaggio, ricovero degli automezzi di autotrasporto ecceda i 5.000 mq di SL o i 10.000 mq di SF.

In caso di incidenza dimensionale inferiore tali attività sono assimilate a quella produttiva/manifatturiera di cui all'art. 5.2 delle presenti norme.

#### 5.6.3 PARCHEGGIO O RIMESSAGGIO DI AUTOVETTURE

Attività economica, autonoma da altre funzioni, di parcheggio/rimezzaggio degli autoveicoli, che presupponga la realizzazione di specifiche costruzioni quali parcheggi coperti, silos, autorimesse o l'occupazione di spazi anche scoperti, compresi gli spazi di manovra e gli ulteriori spazi accessori, a prescindere dalla possibilità di accesso diretto o meno dei proprietari delle autovetture.

#### 5.6.4 VENDITA DI CARBURANTI PER USO DI AUTOTRAZIONE

Attività di distribuzione dei carburanti di cui all'art. 81 della LR 10/2006, nei modi regolati dalla DGR 6698 del 09/06/2017.

### 5.7 RURALE

Attività legata all'agricoltura o alla selvicoltura in genere, ivi comprese le attività complementari e accessorie funzionali al sostegno del reddito agricolo ed esercitabili dall'agricoltore ai sensi delle norme vigenti.

### 5.8 DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Le presenti norme, con l'eventuale ausilio di quelle del Piano dei Servizi o del Documento di Piano, normano l'entità del fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal mutamento delle destinazioni d'uso preesistenti, fatto salvo il rispetto dell'ammissibilità delle destinazioni d'uso fissato dalle presenti norme per i diversi ambiti del PdR.

Le disposizioni fissate dalle presenti norme in materia di destinazione d'uso o di mutamento di destinazione d'uso si applicano anche al mutamento d'uso di aree libere da edificazione che, pur in assenza di edificazione di Superfici Lorde, Volumi o Superfici coperte, comportino la trasformazione permanente del suolo. Non si intende permanente la trasformazione del suolo finalizzata all'esercizio di colture agricole.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari di cui alla L. 214/2011, eventualmente in variante al PdS e/o al PdR ai sensi dell'art. 95 bis della l.r. 12/05, indica le destinazioni d'uso esistenti e può indicare le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi del PGT, specificando se per essere insediate non necessitino mutamento di destinazione d'uso ai sensi dei commi 3 e 4 del presente articolo.

## ART. 6 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

le definizioni degli interventi edilizi sono quelle dettate dall'art. 3 del DPR 380/01 nonchè degli ulteriori elementi di specificazione e classificazione dettati dal D.Lgs.222/16.

Ai fini della tutela e valorizzazione del Centro Storico, la normativa di dettaglio del Nucleo di Antica Formazione, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme d'attuazione, potrà dettare modalità operative e soluzioni tipologico formali da rispettare o perseguire negli interventi edilizi ivi collocati, a prescindere dalla definizione che l'intervento edilizio possa assumere ai sensi del comma precedente.

## ART. 7 RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE E RAPPORTI CON GLI ATTI AUTORIZZATIVI GIÀ RILASCIATI

### 7.1 PRINCIPI GENERALI

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

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

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

Non costituisce variante di PGT la trasposizione della simbologia delle tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole in scala 1/4.000 - 1/2.000 – 1/1.000 - sul rilievo reale delle aree oggetto di intervento, sempre che ciò derivi dal puro adattamento della cartografia di Piano allo stato fisico reale dei luoghi.

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

Sono fatti salvi i contenuti dei titoli abilitativi (Permessi di costruire o titoli equipollenti) rilasciati in data anteriore alla data di adozione della presente Variante Generale, entro i termini di validità dei provvedimenti stessi. E' ammessa anche la proroga dei suddetti provvedimenti secondo le modalità previste dalla normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.

Ai fini dell'applicazione del presente comma, si intendono equiparati al Permesso di Costruire rilasciato anche i procedimenti edilizi conclusi precedentemente alla data di adozione della presente Variante Generale (completamento dell'istruttoria con esito favorevole, assunzione dei favorevoli pareri obbligatori) e per i quali non sia stato eventualmente rilasciato il provvedimento conclusivo del procedimento o non sia

maturato il periodo di inizio lavori previsto dalla legislazione vigente per i procedimenti autorizzativi semplificati assentibili in regime di autodichiarazione.

Allo stesso modo dicasi per gli interventi edilizi per i quali sia già stato emanato il provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire (o titolo equipollente) e per i quali non sia ancora avvenuto l'inizio lavori, a condizione che siano successivamente rispettati i termini temporali previsti dalla normativa vigente in merito alla comunicazione di inizio lavori.

Per i casi di cui ai precedenti commi, restano ammesse anche le varianti ai Permessi di Costruire (o titoli equipollenti) la cui data di efficacia è antecedente alla data di adozione della variante generale, apportabili, secondo gli indici e i parametri edilizi e urbanistici considerati dal progetto approvato, entro i termini di legge previsti per la validità del titolo abilitativo e le sue eventuali proroghe.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e aventi destinazioni d'uso non ammesse, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Essi potranno subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni ammesse e in questo caso potranno essere oggetto interventi di categoria superiore alla manutenzione.

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

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

Anche a tal fine le tavole della disciplina del Piano delle regole riportano i perimetri anche dei Piani attuativi approvati in attuazione del PRGC del 1993 e, poi, del successivo PGT del 2011.

Le indicazioni del 1° comma si applicano anche ai Piani Attuativi o ai Permessi di Costruire Convenzionati eventualmente approvati o rilasciati prima della data di approvazione della presente Variante Generale e per i quali non sia ancora stata stipulata la relativa Convenzione. La disposizione di cui al presente comma si applica solo nel caso in cui la suddetta Convenzione Urbanistica sia sottoscritta entro il termine di 18 mesi dall'intervenuta esecutività della delibera di approvazione del PA o dalla data dell'avviso di emanazione del Permesso di Costruire Convenzionato. Oltre tale termine il PA o il PdC convenzionato approvati sono da intendersi decaduti e la normativa da applicarsi ai relativi ambiti è quella definita dalla presente Variante Generale.

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

- nel caso di completa attuazione delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. In alternativa potranno essere considerati gli indici e le prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT. L'utilizzo delle due alternative è da considerarsi quale facoltà degli attuatori;
- nel caso di attuazione parziale, ma prevalente, delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, sempre che ciò non sia direttamente imputabile agli operatori o ai loro aventi causa, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. Ciò fatta salva l'intervenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla funzionalità e all'uso dell'ambito di riferimento. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare l'entità delle cifre economiche da versarsi, a carico degli operatori o dei loro aventi causa, a saldo delle opere non realizzate o, viceversa, procedere ad una ripianificazione dell'ambito o a rilasciare un apposito Permesso di Costruire Convenzionato dell'Ambito necessario per il completamento delle opere di urbanizzazione mancanti. L'eventuale edificazione privata non ancora attuata sarà subordinata al rispetto, da parte degli operatori o dei loro aventi causa, delle suddette determinazioni dell'A.C.. Nel caso in cui l'A.C. proceda ad una ripianificazione dell'ambito, il nuovo piano attuativo potrà essere approvato sulla base della disciplina dell'originario PA o sulla base degli indici e delle prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT.
- nel caso di attuazione parziale, non prevalente, o mancata attuazione delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica imputabile agli operatori o ai loro aventi titolo, cessa di produrre effetti la disciplina del PA o del PdC convenzionato originario. In tali casi si dovrà procedere alla riapprovazione del Piano attuativo, anche nella forma del Permesso di Costruire Convenzionato, con riconferma delle originarie capacità insediative previste dai piani attuativi scaduti.

#### ART. 8 TRASFERIMENTI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA

Per il computo della capacità edificatoria nelle zone agricole si considerano tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui e compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Ad eccezione delle zone agricole sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria solo tra terreni confinanti e appartenenti al medesimo ambito urbanistico, fatti salvi i trasferimenti ammessi, per specifici ambiti, dagli atti del PGT.

Laddove ammesso, l'utilizzo della capacità edificatoria attribuita ad eventuali fasce di rispetto contermini alle aree edificabili della medesima proprietà non costituisce trasferimento di capacità edificatoria, in quanto la capacità edificatoria si intende attribuita all'intero insieme di aree contermini della stessa proprietà omogeneamente classificate dalle tavole C.1.n del PdR.

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

**TITOLO II NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE****ART. 9 DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI**

E' prevista la distanza minima tra pareti antistanti di fabbricati pari a 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori per quegli edifici compresi nel Centro storico e nei nuclei di antica formazione per i quali il Piano delle Regole definisce, per il tramite della tavola C.3.n o per mezzo di altro elaborato, l'assetto degli edifici esistenti e con sedime da mantenere o di quello di progetto, nel caso di demolizione e ricostruzione su diverso sedime. Allo stesso modo sono ammesse distanze inferiori all'interno di Piani Attuativi che definiscano l'assetto planivolumetrico degli edifici da realizzare. In caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti, fatta salva l'osservanza delle misure minime stabilite dal Codice Civile.

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

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, o porzioni di esse, si prescrivono le distanze minime di cui ai successivi punti a) b) e c). Sono ammesse distanze inferiori a quelle di seguito indicate all'interno di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

**a) ambiti del Centro Storico.**

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

Sono consentite distanze inferiori per quegli edifici sia definito un assetto planivolumetrico o un allineamento da parte della tavola CS.3 - *Gradi e modalità di intervento nel Nucleo di Antica Formazione*.

**b) ambiti del tessuto urbano consolidato e aree agricole**

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

Per gli interventi sugli edifici esistenti, che non prevedano demolizione con ricostruzione, possono essere mantenute le distanze preesistenti, fatta salva l'osservanza delle misure minime stabilite dal Codice Civile.

**c) altri ambiti.**

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

I limiti di distanza eventualmente dettati con riferimento alla distanza tra pareti finestrate si applicano anche quando una sola parete sia finestrata.

All'interno di Piani Attuativi possono essere disposte deroghe alle distanze di cui sopra per gli edifici interni al comparto di pianificazione.

**ART. 10 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ**

Si prescrivono le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà di cui ai successivi punti a), b) e c).

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

E' ammessa una distanza diversa da quelle stabilite al presente articolo, in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, fatto salvo comunque, il rispetto distanze minime tra fabbricati disciplinate al seguente articolo 11.

Le distanze minime dai confini di proprietà di seguito descritte, non si applicano per le cabine elettriche, telefoniche e simili.

Sono altresì ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei seguenti punti a), b) e c) all'interno di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

**a) ambiti del Centro Storico.**

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

**b) ambiti del tessuto urbano consolidato e aree agricole**

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione, è prescritta la distanza minima di 5 m. del fabbricato dal confine.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non prevedano demolizione con ricostruzione, possono essere mantenute le distanze preesistenti.

**c) altri ambiti.**



E' prescritta la distanza minima di 5 m. del fabbricato dal confine.

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

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non prevedano demolizione con ricostruzione, possono essere mantenute le distanze preesistenti.

In tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione a confine o ad una distanza non inferiore a 3 m dal confine, di tutti gli edifici accessori esclusi dal computo della SL o del volume se realizzati con altezza al confine inferiore a 2,50 ml e altezza in colmo non superiore a 3,00 ml, fatto salvo il rispetto della distanza dai fabbricati esistenti o da quelli realizzabili sul fondo confinante. Questa condizione risulta verificata se la nuova costruzione non determina, sul lotto confinante, l'incremento della distanza minima dal confine definita ai precedenti punti a), b) e c).

#### ART. 11 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI LIMITI D'AMBITO

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione con ricostruzione è prescritta una distanza minima di 5 m dal limite che divide, sulle tavole del Piano delle Regole, due differenti ambiti, quando uno dei due sia vincolato all'uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per altre opere per impianti pubblici e di interesse pubblico, oppure destinato all'attività agricolo/forestale. In quest'ultimo caso, se le aree dei due distinti ambiti sono della stessa proprietà, è ammessa la distanza dai confini d'ambito di 3 m.

Negli ambiti con destinazione produttiva secondaria, per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione con ricostruzione, è altresì prescritta una distanza minima di 5 m dal limite con ambiti a destinazione residenziale, fatto salvo il rispetto, per gli edifici produttivi più alti di 10 m, della distanza minima dal limite d'ambito pari all'altezza del nuovo fabbricato depurata di 5 m.

La realizzazione di allevamenti, stalle, concimaie e vasche di raccolta deiezioni di allevamenti animali è ammessa nel rispetto della distanza minima di 200 m dagli ambiti edificati o edificabili individuati dal Piano delle Regole o dal Documento di Piano.

Se le strutture di cui al comma precedente sono destinate ad allevamenti di suini, la distanza minima di cui sopra è elevata a 1.000 m.

#### ART. 12 DISTANZE DEI FABBRICATI DALLE STRADE

Le tavole C.1.n e C.2.n – Disciplina del Piano delle regole, scala 1:2.000 - individuano le strade esistenti (a prescindere dalla natura pubblica o privata delle stesse) e i percorsi ciclopedonali esistenti e da mantenere.

Per le strade esistenti vige la regolamentazione prevista dal Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) e al suo regolamento di attuazione (DPR 495/92), anche in rapporto alla delimitazione del centro abitato.

Eventuali successive modifiche di tale perimetro approvate con appositi e autonomi atti amministrativi non costituiscono variante al PGT.

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

- Strade di tipo C : m. 30 (*Sp1 e SS394*)
- Strade di tipo F : m. 20 ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art.3 del D.Lgs. 285/92
- "Strade vicinali" di tipo F : m. 10

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

- Strade di tipo C : m. 10 (*Sp1 , SS394*)

Gli arretramenti minimi di cui al precedente comma si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi i m. 1,50.

**All'interno del centro abitato** vigono invece le distanze di rispetto dell'edificazione di seguito indicate.

Esse si misurano dal ciglio stradale definito come linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili) – art. 2 DM 1 aprile 1968 n.1404.

Tali distanze si misurano altresì al netto di eventuali sporti (balconi aperti, scale a giorno, gronde, ecc.) purché di sporgenza non superiore a m. 1,50.

#### **a) ambiti del Centro Storico.**

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore urbanistico e architettonico (superfetazioni).

Nei casi ammessi, dalle presenti norme, di sostituzione edilizia, sono ammesse distanze inferiori alle preesistenti solo se finalizzate alla ricostruzione di allineamenti stradali delle cortine edilizie storiche del Centro Storico o se esplicitamente indicate dalle tavole C.3.n del PdR.

#### **b) altri ambiti interni al perimetro di centro abitato**

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale corrispondente all'allineamento obbligatorio riportato sulle tavole del Piano delle Regole.

In mancanza di indicazioni di tale allineamento la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), in funzione del calibro teorico delle strade, è quella definita dall'art. 9 del DM 1444/68, ed in particolare:

- m 5,00 per strade di calibro inferiore a m 7
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

All'interno del perimetro di centro abitato sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Nelle aree per servizi pubblici interne al perimetro di centro abitato possono essere consentite distanze inferiori per strutture coperte o aperte, amovibili o che abbiano carattere di temporaneità, fatto salvo il rispetto della distanza di 12 ml dagli incroci di viabilità e a patto che non costituiscano impedimento alla visuale libera della strada.

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

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole (tavole C.1.n, C.2.n o CS.3) possono in alcuni casi specificare distanze di rispetto superiori a quelle sopra elencate.

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

Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere ubicate in relazione alle necessità tecniche.

**ART. 13 ALLINEAMENTI E ARRETRAMENTI STRADALI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.**

La larghezza minima delle nuove strade, se non determinata graficamente dalle tavole del Piano delle regole o del Piano dei servizi, non può essere inferiore a ml. 10,00 (ml 7,00 per sede stradale e 1,50 ml per parte per marciapiede).

In caso di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia o urbanistica, l'amministrazione Comunale, previo parere degli Uffici comunali competenti e delle eventuali Commissioni competenti, se istituite, potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o il rispetto di arretramenti o allineamenti utili alla maggiore funzionalità e sicurezza della viabilità.

In caso di edificazione lungo strade esistenti aventi una larghezza inferiore a ml. 10,00, il confine di proprietà (recinzione o fabbricato) dovrà essere arretrato dalla mezzaria della strada di almeno ml. 5,00. Ciò fatto salvo il caso in cui almeno il 50% della lunghezza dei fronti edificati latitanti all'area di intervento risulti già allineato a distanza inferiore a ml. 5,00. In tal caso potrà essere consentito l'allineamento della nuova recinzione o dell'edificio (in caso di fronte stradale costituito da cortine edilizie continue) con l'allineamento esistente.

Fanno eccezione alle indicazioni del comma precedente gli interventi di ricostruzione degli edifici del Nucleo di Antica Formazione per il quale la tavola CS3 non disponga l'eventuale arretramento. Viceversa, laddove la tavola CS3 indichi con apposita grafia la possibilità di ricostruzione di edifici esistenti o l'edificazione di nuovi edifici non collocati lungo allineamenti edilizi preesistenti, la collocazione di tali edifici rispetto alla sede stradale o agli altri spazi pubblici sarà definito nel dettaglio, in sede di progetto edilizio da convenzionare, nel rispetto delle finalità perseguite dal progetto di piano della tavola CS3.

In tutti i casi di allineamento stradale che comportino l'arretramento del filo di proprietà, le aree esterne dovranno essere cedute e sistemate (sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'Amministrazione Comunale o dall'eventuale convenzione in caso di titolo abilitativo convenzionato) alla stregua delle opere di urbanizzazione primaria, con applicazione del relativo regime in materia di cessione gratuita e scomputabilità degli oneri di urbanizzazione.

Ad eccezione di quanto sopra, nei seguenti tratti stradali, nei quali oltre il 50% della lunghezza complessiva è già costituita da fabbricati esistenti allineati a distanze inferiori a ml. 5,00 dalla mezzaria stradale, e qualora non intervengano altre motivazioni di necessità viabilistiche o di allineamento, la nuova edificazione potrà essere consentita sugli allineamenti esistenti:

- Via San Grato : tratto compreso tra la Via A. Doria e Via B. Speroni;
- Via Bertarelli : tratto compreso tra P.zza V. Veneto e Via U. Pepe - Oratorio Maschile;
- Via B. Speroni : tratto compreso tra la Via San Grato e Via S. Pellico;
- Via Ponchielli : tratto compreso tra la Via G. Galilei e la Via B. Speroni;

- Via G. Galilei : tratto compreso tra la Via San Grato e la Via 1° Maggio;
- Via U. Pepe : tratto compreso tra la Via San Grato e la Via 1° Maggio;
- Via San Carlo : tratto compreso tra la Via A. da Giussano e la Via Boccaccio;
- Via G. Marconi : tratto compreso tra la Via A. da Giussano e la Via B. Speroni;
- Via Sabotino : tratto compreso tra la Via A. da Giussano e la Via B. Speroni;
- Via S. Pellico : tratto compreso tra la Via A. da Giussano e la Via Boccaccio;
- Via Cantù : tratto compreso tra la Via M. Polo e la Via S. Pellico;
- Via Boccaccio : tratto compreso tra la Via San Carlo e la Via Sabotino;
- Via T. Vecellio : tratto compreso tra la Via P. Micca e la Via Venezia;
- Via Frontini : tratto compreso tra la Via San Fermo e la Via A. da Giussano;
- Via Giussano : tratto compreso tra la Via P. Micca e la Via S. Carlo - Circolo Concordia;
- Via San Rocco : tratto compreso tra la Via B. Luini e la Via Frontini.

L'eventuale rivestimento, ai fini del contenimento energetico (cappotto), dei muri posti a confine con le suddette vie, può avere uno spessore massimo di 7 cm.

Le eventuali strade private di distribuzione interna a nuovi interventi di edificazione:

- dovranno avere una larghezza minima di ml 8,00 (di cui ml 6,00 a calibro stradale e ml 2,00 a parcheggio) nel caso di nuovi interventi residenziali;
- dovranno avere una larghezza minima di ml. 10,00 nel caso di nuovi interventi produttivi;

Laddove le eventuali strade private dovessero essere realizzate a fondo cieco la loro estremità deve essere dotata di uno spazio per l'inversione di marcia avente, le seguenti dimensioni:

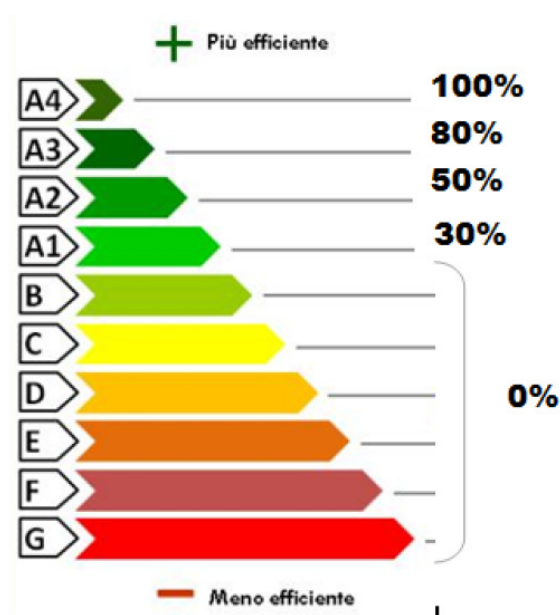
- strade in zone residenziali: quadrato con lato minimo di ml. 12x12
- strade in zone produttive : quadrato con lato minimo di ml. 20x20.

#### ART. 14 MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INVOLUCRI EDILIZI - PREMIALITÀ E DEROGHE PER IL CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI

##### 14.1 PREMIALITÀ

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

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



La dimostrazione dei requisiti per l'accesso alle presenti incentivazioni deve desumersi dalla Relazione tecnica ex legge 10/1991, con simulazione di calcolo dell'Attestato di Prestazione Energetica APE unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire o DIA/SCIA. Tale documentazione dovrà essere inoltre corredata da asseverazione del tecnico progettista che ne attesti, alla fine dei lavori, l'effettiva e corretta realizzazione.

- realizzazione di **tetti verdi**: incremento riconosciuto del 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti norme. Sia in caso di interventi di nuova edificazione sia in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente, la premialità è assegnata proporzionalmente all'entità di tetto verde realizzato rispetto al totale delle coperture presenti nell'ambito oggetto di intervento. A titolo di esempio, se il tetto verde viene realizzato sul 50% delle coperture esistenti delle aree della medesima proprietà, l'incremento premiale sarà pari al 50% del 10% ammesso;
- realizzazione, **nelle zone produttive**, direzionali o commerciali:
  - di **impianti fotovoltaici oltre le quantità minime (almeno il 40% in più)** previste dalla legislazione vigente: incremento riconosciuto del 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione;

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

Ai soli fini di cui alla Legge Regionale 39/2004, art.4 comma 4, non sono ricomprese nel computo della capacità edificatoria le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre, realizzate nel rispetto dei criteri allegati alla DGR X/1216 del 10/01/2014. Resta salva la necessità che i locali retrostanti mantengano il rapporto

aeroilluminante previsto dalla normativa locale, regionale e nazionale in vigore. La serra non potrà, quindi, contribuire al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti dei locali limitrofi.

Restano salve le diverse modalità di calcolo degli indici urbanistico/edilizi, rispetto a quelli delle definizioni di cui al precedente articolo 4 o delle altre dettate dalle presenti norme, eventualmente previste dalla normativa nazionale o regionale per l'agevolazione di interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi, nuovi o esistenti.

#### 14.2 DEROGHE DALLE DISTANZE

Si applicano le deroghe ammesse dalla legislazione regionale e nazionale vigenti in materia di distanze minime (tra edifici, dai confini di proprietà e dal nastro stradale) per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici (D.Lgs. 102/2014, l.r. 38/2015, l.r. 18/19).

Per gli ambiti di Centro Storico non è ammesso l'incremento dello spessore delle murature esterne verso spazi veicolari e pedonali pubblici o privati di uso comune che abbiano larghezza inferiore a 4,50 m.

#### ART. 15 RECINZIONI

Fatto salvo quanto eventualmente specificato dalle presenti norme per il Centro storico e per il sistema rurale e ambientale, le modalità esecutive delle recinzioni sono normate dal Regolamento Edilizio vigente. Per le recinzioni prospicienti strade statali o provinciali, prima dell'esecuzione dei lavori occorrerà ottenere il nulla osta dell'ente proprietario e/o gestore.

#### ART. 17 ACCESSI VEICOLARI SULLE STRADE PUBBLICHE ESTERNE AL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO

Le opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti del territorio comunale esterne al perimetro del centro abitato di cui all'art. 4 del D.Lgs. 285/92, dovranno rispettare i dettati dell'art. 45 e 46 del DPR 495/92 integrati con le norme di cui al precedente articolo 17.

#### ART. 18 SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI

Al fine del rispetto di quanto previsto dall'art. 41 sexies della l. 1150/42, il calcolo delle superfici per parcheggi privati necessarie avviene con riferimento al **"Volume urbanistico"** di cui alle definizioni uniche del RET, allegate alle presenti norme, calcolato come prodotto della Superficie Lorda (SL) per un'altezza virtuale di m 3,00, nel caso di edifici produttivi e residenziali, e di m 4,00 nel caso di edifici commerciali.

In ogni caso il progetto di nuova edificazione dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi privati (pertinenziali) pari a 1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale.

Nelle aree produttive la quantità di spazi per parcheggi privati non deve essere inferiore al 15% della Superficie Lorda realizzata.

Le aree a parcheggi privati possono essere reperite anche su spazi privati esterni alla recinzione, comunque nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada.

Nel Centro Storico l'insediamento di attività di vicinato, di attività ricettive, di servizi privati di interesse generale, nonché di attività paracommerciali di cui al precedente art.5, non determina mai la necessità di reperimento di posti auto privati.

L'insediamento di queste attività negli altri ambiti del territorio comunale, se comportante modifica della destinazione d'uso originaria, è soggetto al soddisfacimento di quanto indicato al primo comma.

#### ART. 19 SUPERFICI NON COMPUTABILI AI FINI EDIFICABILI

Sono esclusi dal computo della superficie edificabile:

- le aree ricomprese nelle fasce di rispetto cimiteriale, comunque classificate dalla cartografia del PGT;
- le aree eventualmente classificate dalla cartografia del PGT come non trasformabili ai fini urbanistici.

#### ART. 20 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI – FACOLTA' DI MONETIZZAZIONE DA PARTE DELL'A.C.

##### 20.1 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate, in genere, nei Piani Attuativi individuati dal PGT (ivi compresi i Permessi di Costruire Convenzionati utilizzati ai sensi del comma 1-bis art. 14 l.r.12/05) o di successiva approvazione pur se non individuati, nei cambi d'uso o nei casi comunque richiesti dalla normativa del PGT, sono così determinate per le diverse destinazioni d'uso:

- |   |   |
|---|---|
| a) residenziale:  | 20 mq per abitante equivalente (50 mq di SL); |
| b) produttiva manifatturiera:   | 20% della SL;                                 |
| c) terziaria direzionale e altre attività terziarie:                    | 80% della SL;                                 |
| salvo le seguenti eccezioni:  |   |
| - paracommerciale   | 50% della SL;                                 |
| - servizi privati di interesse generale (eccetto sale cinematografiche) | 50% della SL;                                 |
| - libera professione e attività intellettuali                           | 50% della SL;                                 |



- |  |                |
|--|----------------|
| d) commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato:                                   | 75% della SV;  |
| e) commercio al dettaglio in MSV:  | 100% della SV; |
| f) commercio al dettaglio in GSV:  | 200% della SV; |
| g) commercio all'ingrosso:   | 75% della SV;  |
| h) ricettiva alberghiera:  | 75% della SL;  |
| i) ricettiva non alberghiera:  | 20% della SL;  |
| j) ristorativa:  |                |
| - inferiore a 100 mq di SL:  | 50% della SL;  |
| - per le quote superiori a 100 mq di SL:   | 100% della SL; |
| k) somministrazione di alimenti e bevande:   |                |
| - inferiore a 100 mq di SL:  | 50% della SL;  |
| - per le quote superiori a 100 mq di SL:   | 100% della SL; |
| l) logistica e autotrasporto:  |                |
| - superiori o uguali a 5.000 mq di SL o 10.000 mq di SF:                             | 20% di SF;     |
| - inferiori a 5.000 mq di SL o 10.000 mq di SF:                                      | 20% di SL;     |
| m) parcheggio o rimessaggio di autovetture:  | 10% di SF;     |
| n) vendita di carburante per autotrazione,<br>qualora insedi attività complementari: | 10% di SF.     |

Sono fatte salve:

- eventuali maggiori quantità definite dalle *Schede degli Ambiti di Trasformazione* del DdP o nelle *Schede degli ambiti di intervento del PdR*, nonché ulteriori specifiche prescrizioni eventualmente dettate dalle presenti norme per specifici ambiti o interventi.

Ad eccezione delle quantità definite nelle *Schede degli Ambiti di Trasformazione* del DdP o nelle *Schede degli ambiti di intervento del PdR* è fatta salva la possibilità di monetizzazione di cui al successivo punto 20.2.

Le quantità eventualmente indicate, anche solo graficamente, nelle *Schede degli Ambiti di Trasformazione* del DdP o nelle *Schede degli ambiti di intervento del PdR* possono essere monetizzate laddove in fase attuativa se ne dimostri l'oggettiva necessità, nella misura massima del 20% di quanto ivi indicato.

Le dotazioni di cui al comma 1 non ricomprendono, comunque, le eventuali aree necessarie per la viabilità o altre urbanizzazioni primarie.

Specifiche eccezioni in diminuzione delle quantità sopra indicate possono essere dettate dal DdP o dal PdR per specifici ambiti o edifici.

Le quantità di aree per servizi pubblici sopra indicate sono dovute, ridotte del 50%, anche nel caso di cambio d'uso di edifici esistenti, ad eccezione dell'insediamento :

- di attività professionali o intellettuali entro il limite dimensionale di 150 mq di SL, per il quale non è dovuto il reperimento di aree per servizi pubblici;
- di attività commerciali in MSV o di esercizi di Vicinato che, per effetto di ampliamento, determinino la costituzione di una MSV. In tal caso è dovuto il reperimento integrale delle quantità indicate al comma 1.

Nei casi di cambio d'uso l'entità della cessione terrà comunque conto di quanto eventualmente già ceduto con i titoli abilitativi (PdC o PA) originari.

Le dotazioni di cui al comma 1 possono essere soddisfatte anche su aree asservite a uso pubblico con vincolo trascritto sui registri immobiliari.

## 20.2 FACOLTÀ DI MONETIZZAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'amministrazione Comunale può disporre, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05, la monetizzazione delle aree per servizi pubblici di cui al comma 1 qualora la loro cessione o realizzazione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione a programmi comunali intervenuti dopo l'approvazione della Variante .

La monetizzazione è computata in base alla superficie non ceduta, con applicazione dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione ovvero del valore di mercato stimato in base alla edificabilità e destinazione d'uso dell'area stessa.

## ART. 21 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Ai sensi del comma 1 art.65 LR 12/05, le presenti norme dispongono l'esclusione dell'applicazione degli artt. 63 e 64 della LR 12/05:

- a. negli ambiti del tessuto urbano consolidato diversi da quelli a destinazione residenziale;
- b. negli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- c. **limitatamente agli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove unità immobiliari**, negli ambiti classificati dal PdR come Nuclei di Antica Formazione e **Ambiti residenziali a media densità**;
- d. per gli edifici con copertura piana.

Nel caso di recupero dei sottotetti determini la realizzazione di nuove unità immobiliari è sempre dovuto il reperimento degli spazi per parcheggio privato per una quantità minima pari a 1 minimo di un metro quadrato ogni 3,5 mq di SL recuperata nel sottotetto.

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

## ART. 22 PRESCRIZIONI ESECUTIVE PARTICOLARI

### 22.1 SPAZI ACCESSORI, ANCHE DESTINATI A POSTI AUTO

Al fine di rendere più ordinato lo sviluppo urbano e l'edificazione privata, gli spazi accessori destinati a posti auto dovranno preferibilmente essere collocati all'interno della costruzione principale.

E' ammessa l'edificazione di costruzioni accessorie autonome da porsi al servizio di costruzioni principali a condizione che:

- a. siano costruite con struttura (muraria, metallica, prefabbricata, ecc...) di provata solidità e durata e decorosamente finite alla stregua delle costruzioni principali;
- b. se poste a confine di proprietà: avere una copertura piana ad una quota massima di mt. 2,50, nel caso di copertura inclinata la quota di colmo non può superare l'altezza massima di mt. 2,50; se posti a distanza regolamentari dai confini di proprietà: avere l'altezza utile interna di mt. 2,20, con l'eventuale sottotetto non accessibile;
- c. siano arretrate dal filo stradale di almeno ml. 5,00;
- d. la loro Superficie Utile non superi i 50,00 mq comprensiva di quella degli accessori esistenti alla data di adozione della Variante al PGT.

La realizzazione di edifici accessori per posti auto, anche prefabbricati, addossati o separati dalla costruzione principale è ammessa solo a condizione che siano realizzati utilizzando elementi costruttivi e stilistici, materiali, finiture e colori coerenti con quelli della costruzione principale.

Gli edifici accessori per posti auto seminterrati esterni alla costruzione principale devono avere una copertura piana sistemata a giardino o pavimentata a una quota non superiore a quella del pavimento del piano più basso abitato.

Qualora la copertura delle costruzioni accessorie semi-interrate sia praticabile, fino ad una differenza di quota all'estradosso di + mt. 0,50 dalla quota stradale, deve prevedere un arretramento della parte accessibile dal confine di proprietà (dalla recinzione) di mt. 1,50; oltre la differenza di quota di + mt.0,50, un arretramento di mt.3,00; l'arretramento deve essere decorosamente finito.

Laddove l'indice di copertura sia saturo oppure nel caso in cui le superfici coperte esistenti (alla data di adozione della Variante di PGT) superino l'80% di quelle ammesse sulla base degli indici di copertura

stabiliti dalla presente normativa per gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, è consentita la realizzazione “una tantum” di ulteriori superfici copribili da edifici accessori nella misura di 25 mq.

Le costruzioni accessorie in zone produttive vengono equiparate in tutto e per tutto a quelle trattate nei commi precedenti. Soltanto nelle zone produttive non soggette a pianificazione attuativa (sia prevista sia attuata) le costruzioni accessorie possono sorgere sui confini laterali e sul filo stradale quando sono verificate le seguenti condizioni:

- a. sul filo stradale esistano recinzioni di tipo chiuso;
- b. sul confine laterale esistano recinzioni di tipo chiuso;
- c. l'allineamento stradale esistente risulta confermato dallo strumento urbanistico vigente;
- d. non abbiano accesso diretto dalla pubblica via o piazza.

Relativamente ai sottotetti, saranno in ogni caso esclusi dalla superficie accessoria e ricompresi nella SL le superfici di sottotetti che presentino:

- servizi igienici, attacchi gas, per acqua;
- altezza media interna netta superiore a m 1,80.

---

## 22.2 COPERTURE DEGLI EDIFICI

In caso di copertura a falde inclinate realizzate oltre l'altezza massima consentita per ogni singola zona, la pendenza delle stesse non dovrà superare il 40%. In tal caso le aperture per areazione ed illuminazione dovranno essere complanari con le falde inclinate del tetto e non sporgenti da esse più di cm.20.

## ART. 23 BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE

Gli interventi nelle aree produttive dismesse, comunque siano disciplinate dal TITOLO III - o dal DdP, oppure laddove comportino il cambio di destinazione d'uso di aree o edifici produttivi sono subordinati alla verifica, per la destinazione d'uso prevista, dei limiti d'accettabilità di contaminazione previsti dalle norme statali e regionali vigenti.

Gli interventi e gli usi relativi ad aree sottoposte a bonifica e/o messa in sicurezza per le quali sia stata emessa certificazione con prescrizioni e/o limitazioni d'uso sono vincolati al rispetto di tali prescrizioni e/o limitazioni.



**TITOLO III DISCIPLINA URBANISTICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO****ART. 24 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

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

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono normati con l'ausilio delle presenti norme e sulla base dell'individuazione operata dagli elaborati grafici denominati "Disciplina del Piano delle regole".

Al fine della disciplina dell'edificazione delle aree, sulla scorta di quanto contenuto nelle cartografie del PdR e nelle presenti norme, il Piano delle regole classifica il territorio comunale nei seguenti ambiti:

- Ambiti prevalentemente residenziali;
- Ambiti prevalentemente per attività economiche;
- Ambiti rurali e o a valenza naturale.

L'attuazione degli interventi previsti o ammessi avviene, secondo quanto indicato dalla specifica disciplina indicata dalle presenti norme con l'ausilio della cartografia del Piano delle Regole e del PGT, tramite intervento edilizio diretto oppure, ai sensi del 2° comma art.10 LR 12/2005, *"anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato"*.

Allo stesso modo esso disciplina inoltre:

- il regime di intervento, tutela e valorizzazione dei nuclei di antica formazione;
- i beni architettonici o paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs.42/2004;
- gli ambiti soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 152/2006;
- gli altri elementi soggetti a tutele o vincoli di legge;
- ogni altro aspetto utile alla disciplina conformativa del PGT, anche in coordinamento con la disciplina e le previsioni del Piano dei Servizi.

**SEZIONE I AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI****ART. 25 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI – NORME GENERALI**

Con apposita simbologia grafica, le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano gli ambiti a prevalente destinazione residenziale. Essi sono costituiti dal tessuto ad uso abitativo e dalle aree libere in esso ricomprese e sono così articolati:

- Ambito prevalentemente residenziale del Centro Storico

- Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità
- Ambiti prevalentemente residenziali a media densità
- Ambiti prevalentemente residenziali a pianificazione attuativa attuata o in corso di attuazione;
- Nuovo ambito PA1 prevalentemente residenziale soggetto ad attuazione coordinata.

L'ambito del Centro Storico è oggetto di pianificazione di dettaglio tramite:

- le tavole CS1, CS2, CS3 – scala 1:1.000 - del Piano delle regole;
- il fascicolo delle *Norme di Attuazione del Nucleo di antica Formazione*;
- il fascicolo del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di antica Formazione*.

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

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale del PdR è sempre ammesso l'insediamento delle attività residenziali e quelle ad esse complementari, accessorie o compatibili definite al precedente **articolo 5.1**, secondo le eventuali specificazioni dettate per ogni ambito individuato dal Piano delle regole, nonché eventuali ulteriori attività specificatamente indicate dalla normativa d'ambito.

Per quanto riguarda l'insediabilità di funzioni commerciali valgono, inoltre, le disposizioni di cui alla successiva Sezione III – Disciplina per l'insediamento di attività commerciali - delle presenti norme.

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale NON SONO ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05, le funzioni non elencate al precedente articolo 5.1.

Nei comparti residenziali è comunque vietato l'insediamento di ogni attività molesta per l'attività residenziale.

All'interno degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, anche in caso di demolizione e ricostruzione, sono insediabili, senza limitazioni percentuali le funzioni ammesse dalle norme d'ambito, se non diversamente specificato dalle stesse.

Continuano ad applicarsi eventuali specifiche limitazioni imposte dalle convenzioni dei piani attuativi attuati o in corso di attuazione.

Eventuali specifiche limitazioni per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa o a Permesso di Costruire Convenzionato possono essere puntualmente dettate dalle presenti norme.

Se non diversamente indicato dalle tavole C.1.n del Piano delle regole o dalle presenti norme, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire o altro titolo equipollente).

In ogni caso è sempre ammesso il ricorso, da parte dei proprietari, alla pianificazione attuativa (per la ristrutturazione urbanistica di comparti edificati o per l'edificazione aree non ancora edificate) o al Permesso di Costruire Convenzionato nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico

insediativo preesistente.

L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati.

In ogni caso, negli edifici esistenti con copertura a falde o in quelli di progetto è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione in copertura di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto), se visibile da spazio pubblico.

#### ART. 26 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITÀ

Sono le parti del territorio, individuate dalle tavole C.1.n del Piano delle Regole, totalmente o parzialmente edificate con densità edilizie elevate e che, pur caratterizzate dalla prevalente destinazione residenziale, presentano un saltuario mix funzionale.

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

- |   |   |
|---|---|
| • indice di edificabilità fondiaria           | IF = esistente o 0,85 mq/mq se superiore all'esistente  |
| • altezza massima degli edifici               | H = esistente o 12,5 m per nuovi edifici (anche in caso di demolizione e ricostruzione, oltre l'altezza eventualmente indotta da autorimesse realizzate in seminterrato);                             |
| • indice di copertura                         | IC = 35% o esistente se superiore;  |
| • superficie a verde minima                   | Ve min = 0,50 mq/mq   |
| • distanza dai confini di proprietà           | Dc = 5,00 ml.   |
| • distanza minima del fabbricato dalle strade | Ds = 5,00 ml. (in presenza di aree destinate a parcheggio dalla tavola di Azzonamento del vigente PGT, Ds = ml. 3,00 a partire dal limite tra il parcheggio in progetto e la rimanente area privata). |
| • superficie a verde minima                   | Ve min = 0,50 mq/mq   |

In questi ambiti:

- il titolo abilitativo è subordinato alla creazione di pubblici parcheggi laddove individuati nella tavola C.1.n del PdR o dal Piano dei Servizi e interessanti il lotto di cui si richiede l'edificazione;



- fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi fissati dalle presenti norme, può essere consentita l'edificazione di edifici con 4 piani abitativi fuori terra solo se isolati e che non presentino porticati al piano terreno.

#### ART. 27 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ

Sono le parti del territorio, individuate dalle tavole C.1.n del Piano delle Regole, totalmente o parzialmente edificate e caratterizzate da una densità edilizia media e da un carattere prevalentemente monofunzionale della destinazione residenziale.

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

- indice di edificabilità fondiaria IF = esistente o 0,35 mq/mq se superiore all'esistente
- altezza massima degli edifici H = esistente o 9,50 m per nuovi edifici (anche in caso di demolizione e ricostruzione);
- indice di copertura IC = 35% o esistente se superiore;
- superficie a verde minima Ve min = 0,50 mq/mq
- distanza dai confini di proprietà Dc = 5,00 ml.
- distanza minima del fabbricato dalle strade Ds = 5,00 ml. (in presenza di costruzioni esistenti e allineate rispetto al filo stradale a una distanza inferiore di ml. 5,00, Ds = distanza delle costruzioni esistenti nei lotti laterali confinanti e, in caso di distanze aventi valori diversi, viene assunto il maggiore tra di essi con un minimo di ml. 3,00; per costruzioni da edificare in lotti liberi situati in angolo tra due vie pubbliche, sia esistenti che di progetto, Ds deve essere sempre uguale a ml. 5,00; in presenza di aree destinate a parcheggio dalle tavole C.1.n del PdR o da quelle del Piano dei Servizi Ds = 3,00 ml. a partire dal limite tra il parcheggio in progetto e la rimanente area privata).
- superficie a verde minima Ve min = 0,50 mq/mq

In questi ambiti il titolo abilitativo è subordinato alla creazione di pubblici parcheggi laddove individuati nella tavola C.1.n del PdR o dal Piano dei Servizi e interessanti il lotto di cui si richiede l'edificazione.

Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza visibili dagli spazi pubblici è consentita la formazione di riporti inclinati di terreno con una pendenza massima non superiore al 20%.

In questa zona è possibile sopraelevare un edificio a distanza inferiore dal filo stradale a quella prescritta, a condizione che la somma delle altezze dei fronti esistenti e di progetto non sia superiore alla distanza tra gli edifici fronteggianti, con un minimo di mt. 10.

#### ART. 28 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN VERDE PRIVATO

Sono le parti del territorio a destinazione residenziale parzialmente ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale.

Per esse valgono gli stessi indici dettati per gli ambiti residenziali a media densità, da applicarsi però unicamente alla porzione di superficie fondiaria esterna alla fascia di rispetto del cimitero.

Pertanto, così come indicato anche al precedente art.19, le aree interne alla fascia di rispetto cimiteriale, non possono essere utilizzate per il computo della capacità edificatoria.

Negli ambiti di cui al presente articolo, anche all'esterno della fascia di rispetto cimiteriale è comunque esclusa la possibilità di insediamento di magazzini, depositi o attività artigianali, nonché l'insediamento di attività commerciali in MSV.

Le aree ricomprese nella fascia di rispetto del cimitero dovranno essere sistemate a verde, preferibilmente con alberature ad alto fusto.

La recinzione verso il cimitero se realizzata "cieca" dovrà essere schermata all'esterno (ma su area di proprietà) da opportuna siepe.

La formazione di riporti inclinati di terreno è ammessa nella misura massima di 50 cm dall'originario piano campagna.

#### ART. 29 ZONA DI EDILIZIA RESIDENZIALE ECONOMICA E POPOLARE

In questa zona è vigente il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P. ai quale dovranno uniformarsi i titoli abilitativi rilasciati ai diversi assegnatari.

Il P.E.E.P. è stato approvato con Delibera di C.C. n° 81 del 5.7.79 e successive resa esecutiva dal C.R.C. atti n° 100.123 in data 18.10.1979.

#### ART. 30 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI AD ATTUAZIONE COORDINATA

##### 30.1 AMBITI ATTUATI

Il Piano delle Regole individua, con apposita simbologia grafica sulle tavole C.1.n, i piani attuativi residenziali attuati in forza della precedente strumentazione urbanistica generale (PRG del 1993 o PGT del 2011 e successive varianti).

Per tali piani, contraddistinti dalle sigle:

- PL 1A;
- PL 1B;
- PL 2;
- PL 3;
- PL 4;
- PL 5;
- PL 6;
- PL 7;
- PL 8;
- PL 9;
- PL 10;
- PL 12;
- PL 13;
- PL 15;

si applica quanto previsto dalle convenzioni originarie, anche in relazione a quanto disposto dal precedente art. 7.3.

In termini di destinazione d'uso insediabili, per gli edifici esistenti negli ambiti di cui sopra completamente attuati o comunque che abbiano completamente assolto le obbligazioni pubbliche della convenzione, sono insediabili le stesse funzioni ammesse negli ambiti prevalentemente residenziali ad alta o a media densità.

---

### 30.2 AMBITI IN CORSO D'ATTUAZIONE

Il Piano delle Regole individua sulle tavole C.1.n , con la stessa simbologia grafica di cui al precedente punto 30.1, i piani attuativi residenziali attuativi in corso d'attuazione (PL 16 e PL11).

Relativamente al **PL 16** (P.I.I. delibera di CC n. 46 del 25/07/2006 e convenzione in corso di validità alla data di redazione delle presenti norme) **in virtù dell'interesse generale sotteso al completamento delle opere pubbliche ivi previste**, con particolare riferimento alla realizzazione della viabilità di collegamento tra via Alberto da Giussano e via Canova, nonché della recente riformulazione dell'art.88 della l.r. 12/05, sono ammissibili e da intendersi conformi al PGT eventuali **varianti al PII** che consentano l'insediamento di ulteriori funzioni diverse da quelle convenzionate (ad eccezione delle funzioni produttive manifatturiere), fatto salvo l'eventuale necessità di maggiore cessione di aree per servizi pubblici. Allo stesso modo, sono da ritenersi conformi al PGT eventuali varianti al PII che ridefiniscano la perimetrazione delle aree da destinarsi a servizi pubblici o alla rimodulazione degli interventi di viabilità per il collegamento tra via A. Da Giussano e via Canova.

In tutti gli altri ambiti in corso d'attuazione, negli edifici già realizzati, sono insediabili le stesse destinazioni d'uso ammesse negli ambiti prevalentemente residenziali ad alta o a media densità, al di là delle originarie previsioni in tema di destinazione d'uso previste dalle originarie convenzioni.

### 30.3 AMBITI INTRODOTTI DALLA VARIANTE GENERALE

Con apposita grafia è individuato dalle tavole C.1.n del PdR il nuovo **Piano Attuativo PA1** a destinazione prevalentemente residenziale, le cui modalità di attuazione, capacità edificatorie e obbligazioni pubbliche sono specificate nel *Fascicolo degli Ambiti ad attuazione coordinata* del Piano delle Regole, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

#### ART. 31 AMPLIAMENTI UNA TANTUM DI EDIFICI RESIDENZIALI IN AREE SATURE.

Nelle aree edificate degli ambiti residenziali di cui ai precedenti articoli 26, 27 e 28, e fatte salve eventuali indicazioni più restrittive o di maggior dettaglio dettate dagli stessi articoli, nel caso di saturazione totale della capacità edificatoria oppure nel caso in cui le Superfici Lorde esistenti alla data di adozione della Variante di PGT superino l'80% di quelle ammesse dalla presente normativa, è consentito l'ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari secondo le modalità di seguito indicate:

- a) per gli edifici uni e bifamiliari o per le unità immobiliari inserite in edifici con sviluppo a cortina (ville a schiera) sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" (in esubero rispetto alla SL massima ammessa o esistente) sino ad un massimo del 30% della Superficie Lorda esistente di ogni unità abitativa, con un minimo comunque garantito di 30 mq di SL e comunque non oltre 60 mq di SL per ogni unità abitativa esistente. Nel caso di edifici a schiera o a cortina l'utilizzo della SL "una tantum" deve avvenire nel rispetto della morfologia e dei materiali preesistenti. In questo ultimo caso, se gli interventi di ampliamento comportano la modifica della sagoma esterna degli edifici, i richiedenti dovranno produrre atto di assenso, registrato e trascritto, sottoscritto da tutti i proprietari dell'edificio plurifamiliare in cui la singola unità immobiliare è inserita, di condivisione delle modalità di realizzazione dell'ampliamento e di impegno ad impiegare le stesse modalità di intervento in caso di futuro ampliamento. L'ampliamento una tantum comporta la possibilità di incremento del 20% del rapporto di copertura definito dalle presenti norme per gli specifici ambiti residenziali.

L'ampliamento una tantum non è ammesso:

- in caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione delle SL;
  - per gli edifici che procedano, dopo l'adozione del PGT, al recupero dei sottotetti ai sensi delle presenti norme.
- b) per gli edifici plurifamiliari a sviluppo verticale, quali ad esempio palazzine pluripiano, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" (in esubero rispetto alla SL esistente) delle singole unità immobiliari, sino ad un massimo del 20% della SL delle singole u.i., con un minimo garantito di 10 mq e comunque non oltre 20 mq per ciascuna unità immobiliare. L'utilizzo delle

quote di SL “una tantum” è ammesso unicamente per l’inglobamento nell’unità abitativa di spazi esterni coperti esistenti, quali loggiati e lesene esterne, balconi o terrazzi (coperti) esistenti, ecc., con l’esclusione della realizzazione di nuovi volumi esterni alla sagoma dell’edificio esistente. La richiesta di rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi di ampliamento deve essere accompagnata da un progetto unitario d’insieme (comprensivo di elaborati grafici e di relazione) esteso a tutto l’edificio plurifamiliare. Questo progetto unitario deve essere preventivamente approvato dagli organismi condominiali secondo le modalità fissate dalla normativa vigente e dal regolamento condominiale in vigore. L’istanza di ampliamento per l’ottenimento del titolo abilitativo deve produrre la relativa deliberazione condominiale dalla quale risulti l’impegno e il vincolo degli altri condomini ad adeguarvisi nel corso dei successivi interventi che saranno proposti per lo stesso condominio. Laddove non sia costituito il condominio la sottoscrizione del progetto unitario e l’impegno alla sua realizzazione può avvenire con atto di impegno unilaterale d’obbligo sottoscritto da tutti i proprietari dell’immobile interessato, registrato e trascritto. Il progetto unitario, esteso a tutta la proprietà interessata, dovrà contenere gli elementi progettuali necessari per valutarne l’impatto visuale rispetto alla morfologia originaria dell’edificio plurifamiliare e rispetto alla zona in cui è inserito, nonché la descrizione precisa degli eventuali nuovi materiali utilizzati per le porzioni in ampliamento.

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

Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma, l’utilizzo delle quantità una tantum indicate dal presente articolo non è cumulabile:

- con gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, di cui al precedente articolo 21;
- con i diritti edificatori in deroga agli indici del PGT indicati dal comma 5 art.11 della l.r. 12/05, laddove applicabile nel territorio comunale;
- ogni altro indice o diritto edificatorio premiale e in deroga previsto dalla legislazione vigente.

In relazione a quanto indicato al precedente comma, è quindi facoltà dell’interessato decidere di utilizzare la possibilità di interventi con l’utilizzo di quote “una tantum” sopra disciplinate oppure, in alternativa, delle altre deroghe previste da atti normativi sovraordinati, laddove applicabili sul territorio comunale.

L’ampliamento “una tantum” di cui ai precedenti commi può essere utilizzato una sola volta, con trascrizione nei registri immobiliari, ed è ammesso solo per le singole unità immobiliari preesistenti. E’

invece vietato l'accorpamento di quote di SL "una tantum" afferenti a diverse unità immobiliari per la realizzazione di nuove unità immobiliari a se stanti.

Sono esclusi dall'applicazione della presente norma gli edifici che abbiano già usufruito, nel passato, di interventi "una tantum" normati dai precedenti strumenti urbanistici comunale (PGT o PRG).

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

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

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

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo è ammessa, per i casi di cui alla lettera a) del 1° comma, la deroga del 10%, in incremento, del rapporto di copertura fissato per ogni singolo ambito di appartenenza degli edifici oggetto di intervento.

**SEZIONE II AMBITI DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE****ART. 32 AMBITI PREVALENTEMENTE DESTINATI ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE – NORME GENERALI**

Con apposita simbologia grafica, le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano gli ambiti prevalentemente destinati alle attività economiche. Coerentemente con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano essi sono così classificati dal Piano delle Regole:

- Ambiti produttivi esistenti “di completamento”;
- Ambiti produttivi assoggettati a pianificazione attuativa;
- insediamenti produttivi in aree urbane residenziali:
  - riconvertibili a residenza;
  - riconvertibili con mix funzionale;

Le attività insediabili sono dettate, per ogni ambito individuato dal PdR, dalle specifiche norme d’ambito di cui alla presente Sezione normativa.

Per quanto riguarda l’insediabilità di funzioni commerciali valgono, inoltre, le disposizioni di cui alla successiva Sezione III – Disciplina del Commercio - delle presenti norme.

Se non diversamente indicato dalle tavole C.1.n del Piano delle regole o dalle presenti norme, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire o altro titolo equipollente).

Le norme d’ambito disciplinano i casi in cui i mutamenti di destinazione d’uso ammessi dalle presenti norme comportano l’emanazione di Permessi di Costruire Convenzionati o l’approvazione di Piani Attuativi.

Per le attività commerciali eventualmente ammesse, sia come attività compatibili o accessorie sia come attività principali, che comportino il cambio di destinazione d’uso degli edifici esistenti, deve essere garantita la dotazione parcheggi indicata al precedente articolo 20, nonché il rispetto delle eventuali altre indicazioni dettate alla *Sezione III – Disciplina del Commercio* – delle presenti norme.

In ogni caso è sempre ammesso il ricorso, da parte dei proprietari, alla pianificazione attuativa (per la ristrutturazione urbanistica di comparti edificati o per l’edificazione aree non ancora edificate) o al Permesso di Costruire Convenzionato nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico insediativo preesistente.

**ART. 33 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO**

Sono gli ambiti edificati o parzialmente edificati, con titolo diretto, destinati allo svolgimento delle attività produttive manifatturiere di cui al precedente articolo 5.2.

Nel caso di insediamento delle attività di servizio ricomprese nel precedente articolo 5.2, è fatta salva la valutazione del clima acustico per le attività di cui al comma 3 art.8 della Legge 447/95 o ad esse

La residenza è ammessa unicamente nel limite di 150 mq di SL per ogni comparto proprietario, da destinarsi a custodia o ad attività di foresteria, comunque nel limite massimo del 5% della SL complessiva.

In tal caso, come indicato al precedente articolo 5.2, le nuove porzioni residenziali al servizio delle attività produttive dovranno essere oggetto di vincolo di asservimento trascritto nei registri immobiliari.

L'edificazione con titolo diretto, anche previa demolizione e ricostruzione, dovrà rispettare i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria IF = esistente o 1 mq/mq se superiore all'esistente
- altezza massima degli edifici H = 15,00 m (escluso volumi tecnici);
- indice di copertura IC = 60% o esistente se superiore;
- superficie a verde minima Ve min = 0,25 mq/mq

Per le attività già insediate alla data di adozione della Variante, nel caso in cui sia saturato l'indice IF di cui sopra, è sempre ammesso l'incremento ***“una tantum”*** della SL nel limite del 20%, fatto salvo il rispetto dell'IC d'ambito.

Nel progetto di nuovi edifici deve essere riservata un'area, interna all'ambito, da adibire a parcheggio in ragione di 1 posto macchina ogni 4 addetti.

## ART.34 AMBITI PRODUTTIVI AD ATTUAZIONE COORDINATA

### 34.1 AMBITI ATTUATI

Il Piano delle Regole individua, con apposita simbologia grafica sulle tavole C.1.n, i piani attuativi produttivi attuativi attuati in forza della precedente strumentazione urbanistica generale (PRG del 1993 o PGT del 2011 e successive varianti).

In particolare:

- gli ambiti assoggettati a Piani attuativi contraddistinti dalle sigle:
  - A;
  - B;
  - C;
  - E;
  - G;
  - H;
  - PIP1.
- gli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato contraddistinti dalle sigle:



- *PLI*;
- *PLL*.

Per tutti gli ambiti sopra indicati si applica quanto previsto dalle convenzioni originarie, anche in relazione a quanto disposto dal precedente art. 7.3.

Al di là delle originarie previsioni in tema di destinazione d'uso, nei comparti dei Piani Attuativi o dei PCC attuati (rispetto alle opere di urbanizzazione e alle altre obbligazioni pubbliche previste dalla Convenzione) si applica la disciplina funzionale di cui al precedente art.33 (ambiti produttivi esistenti o di completamento), fatte salve le eventuali maggiori possibilità offerte dalle convenzioni originarie

#### 34.2 AMBITI IN CORSO D'ATTUAZIONE

Il Piano delle Regole individua sulle tavole C.1.n , con la stessa simbologia grafica utilizzata per gli ambiti di cui al precedente articolo 30, i piani attuativi produttivi attuativi in corso d'attuazione (PL G e PLH).

Al di là delle originarie previsioni in tema di destinazione d'uso, nei comparti dei Piani Attuativi in corso d'attuazione si applica la disciplina funzionale di cui al precedente art.33 (ambiti produttivi esistenti o di completamento), fatte salve le eventuali maggiori possibilità offerte dalle convenzioni originarie.

#### ART. 35 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI CON POSSIBILITA' DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il Piano delle regole individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato ove sono presenti insediamenti produttivi esistenti in continuità o contiguità con il tessuto residenziale consolidato.

Per tali ambiti il Piano delle regole ammette, a fronte di particolari condizioni di sottoutilizzo o dismissione presenti o future, la possibilità di attivare interventi di riqualificazione urbana (anche parziale) utili a perseguire un assetto urbano di maggior qualità e coerenza nonchè una valorizzazione delle vocazioni espresse dal contesto.

Data la riconferma che la natura di tali ambiti è in ogni caso quella di insediamenti produttivi esistenti, per essi è sempre applicabile, sino alla eventuale riqualificazione di cui ai successivi commi, la normativa dei precedenti articoli 31 e 32.

In alternativa alla disciplina di cui ai precedenti artt. 31 e 32:

- a) in caso di **dismissione** dell'attività produttiva da **almeno 2 anni**, è ammessa la riconversione dell'intero comparto verso le destinazioni d'uso indicate come ammissibili dal presente articolo;
- b) in caso di mero **sottoutilizzo** delle strutture produttive (cioè con attività produttiva effettivamente in corso solo in una parte degli edifici del comparto) **da almeno 2 anni**, è ammessa la riconversione verso altra funzione per una porzione non superiore al 40% del comparto individuato. In questo

caso l'intervento di riqualificazione non dovrà interessare porzioni attive delle strutture produttive esistenti. Laddove ciò sia necessario per garantire un disegno compiuto dell'assetto urbano, l'istanza per la riqualificazione parziale dell'ambito dovrà essere accompagnata da un progetto industriale che dimostri le modalità di spostamento e di organizzazione delle attività in essere nel resto del comparto.

L'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana qui ammessi avviene:

- con Permesso di Costruire Convenzionato per comparti con estensione inferiore a 5.000 mq;
- con Piano Attuativo nel caso di comparti di superficie superiore;
- secondo le modalità indicate dalle apposite schede per specifici ambiti eventualmente individuati dalla cartografia del Piano delle regole.

In ogni caso gli interventi di riqualificazione funzionale dovranno tendere ad una migliore integrazione morfologica e tipologica, oltre che funzionale, degli edifici con il contesto in cui risultano inseriti.

La riqualificazione di tali ambiti consente l'insediamento della funzione residenziale e delle funzioni ad essa compatibili e accessorie indicate all'art.5.1, senza limiti di mix funzionale.

I parametri urbanistico edilizi da applicarsi per la riqualificazione delle aree sono i seguenti:

- indice di edificabilità fondiaria  $IT = 0,50 \text{ mq/mq}$  in caso di demolizione e ricostruzione.  
E' ammesso il mantenimento della SL esistente per interventi che non comportino la demolizione degli edifici esistenti.
- altezza massima degli edifici  
Esistente nel caso di mantenimento degli edifici esistenti, 8,50 m in caso di demolizione con ricostruzione, salvo eventuali specificazioni dettate di seguito per specifici ambiti;
- indice di copertura  $IC = 40\%$ .  
E' ammesso il mantenimento della superficie coperta esistente per interventi che non comportino la demolizione degli edifici esistenti.
- superficie a verde minima  $Ve \text{ min} = 0,30 \text{ mq/mq}$

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente o dalle presenti norme, il Piano attuativo o il Permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:
  - 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali;
  - 50% della SL edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni compatibili o accessorie alla residenza;
- la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle ulteriori aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste, per le diverse destinazioni insediate, dal Piano dei Servizi.
- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, ivi comprese quelle su aree di cessione per secondaria previste dal progetto di riqualificazione;
- l'eventuale arretramento delle recinzioni e dei fronti degli edifici posti lungo la viabilità comunale o provinciale per una misura minima di norma pari a 5 ml dal confine stradale. In ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà valutare sia se richiedere un arretramento superiore, utile all'insediamento di una quota di parcheggi all'esterno della recinzione, sia se mantenere eventuali edifici esistenti posti ad una distanza inferiore.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale disporre l'eventuale monetizzazione delle aree per servizi pubblici qualora non ravvisi la necessità di reperire tali aree all'interno del comparto.

**Con apposita simbologia** (\* - asterisco) sono individuati dalle tavole C.1.n gli ambiti produttivi con possibilità di riqualificazione urbana:

- dell'ambito produttivo esistente ricompreso tra le vie Speroni, Marconi, Boccaccio e Bertarelli;
- dell'ambito produttivo esistente attestato sulle vie Genova e Vivaldi
- dell'ambito produttivo esistente ricompreso tra le vie Pisani, Doria, S.Vittore e Cadamosto.

Per essi l'assetto morfologico, le modalità di attuazione, le capacità edificatorie e le obbligazioni pubbliche sono specificate nel Fascicolo degli Ambiti ad attuazione coordinata del Piano delle Regole, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

**SEZIONE III DISCIPLINA PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI****ART.36 INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI**

Le previsioni relative alle attrezzature commerciali sono disciplinate oltre che dalle presenti norme, dalle disposizioni statali e regionali e in particolare D.lgs 114/98 e L.R. .6 del 2 febbraio 2010.

1. Per insediamento di attrezzatura commerciale si intende uno dei seguenti casi:

- a. insediamento di attrezzatura commerciale ex novo ove precedentemente non presente a seguito di realizzazione di un nuovo edificio o di riutilizzo di un edificio esistente tramite cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie;
- b. ampliamento di una attrezzatura commerciale esistente limitatamente alla quota aggiunta;
- c. insediamento derivante da concentrazione e accorpamento di attrezzature commerciali già autorizzate ricadente nei casi "a" o "b" .

Sul territorio comunale è comunque vietato l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV).

In virtù della necessità di contemperare le possibilità insediative con le capacità di carico delle infrastrutture viarie, nonché di garantire la sicurezza e la salubrità sia degli utenti sia degli insediamenti circostanti, la tutela dei valori ambientali e paesistici riscontrati sul territorio, sono dettati dal presente articolo gli ambiti ove è possibile l'insediamento di Medie Superfici di Vendita, eventualmente dettandone specifici limiti dimensionali.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di MSV sul territorio comunale, pertanto, può avvenire esclusivamente in aree o ambiti dove sia esplicitamente consentito dalle presenti norme e nel rispetto di quanto indicato nella presente sezione.

Negli ambiti prevalentemente residenziali sono consentite MSV sino al limite dimensionale di 300 mq di superficie di vendita (SV).

Negli ambiti produttivi esistenti o di completamento in virtù della limitata generazione di impatti, sia rispetto al traffico veicolare sia rispetto ad altre componenti, è ammesso l'insediamento di:

- MSV fino a 400 mq di SV, anche negli ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana, sia nel caso continuino ad applicare la norma sugli ambiti produttivi esistenti sia nel caso in cui si dia luogo agli interventi di riqualificazione urbana;
- MSV per attività di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), di cui al punto 7.1 dell'Allegato a alla DGR 1193 del 20/12/2013;

- attività di deposito e/o custodia e/o assemblaggio e/o imballaggio di materiali posti in vendita per via digitale (**E-commerce**) o telefonica e senza afflusso di pubblico. Il deposito di beni posti in vendita per via telefonica o E-commerce è considerato, a tutti gli effetti, come superficie commerciale ed è assoggettato al regime di onerosità del titolo abilitativo identico a quello delle altre attività commerciali;

Negli ambiti produttivi soggetti a piano attuativo, attuati o vigenti, è ammesso l'insediamento di;

- MSV fino a 400 mq di SV se collocati tra la strada provinciale SP 12 e il Viale dell'Industria, ;
- MSV per attività di commercio congiunto all'ingrosso e al dettaglio fino a 200 mq di SV accessibile all'utenza se altrimenti collocati e per ogni comparto di pianificazione attuativa individuato sulle tavole del Piano delle Regole.

L'insediamento delle attività commerciali ammesse è comunque soggetto, oltre alle norme vigenti, anche agli elementi di compatibilità di cui alle presenti norme.

## ART. 37. ELEMENTI DI COMPATIBILITÀ PER I NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

### 37.1. COMPATIBILITÀ VIABILISTICA

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 250, è necessario predisporre uno studio di impatto viabilistico che dimostri la sostenibilità dell'efficienza viaria della rete di prossimità, entro un'area di gravitazione significativo.

A tal fine lo studio deve dimostrare quale sia l'area di gravitazione oltre il quale non siano più percepibili, come significativi, gli effetti indotti sul traffico dal nuovo insediamento.

Dallo stesso studio deve emergere, analiticamente, l'equilibrio tra la domanda di sosta generata e l'offerta di sosta prevista dal progetto.

In ogni caso il progetto di insediamento di nuove strutture commerciali deve perseguire l'efficienza del sistema di accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione o comprometta la fluidità del traffico sulla viabilità esistente.

### 37.2. INSERIMENTO AMBIENTALE

I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa.

In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

---

### 37.3. SALVAGUARDIA DEI VALORI MORFOLOGICI ED AMBIENTALI

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici del Centro Storico solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

---

### 37.4. CONTESTUALITÀ CON LE PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di Medie Superfici di vendita, l'approvazione del piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

---

### 37.5. CONTESTUALITÀ COL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di costruire (o titolo equipollente) per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

---

### 37.6. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree per spazi e servizi pubblici, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, per gli esercizi di tipo TERZIARIO/PARACOMMERCIALE ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali e destinati all'insediamento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande con slp superiore a 250 mq;
- sale da gioco o biliardo;
- bocciodromi, ecc.;
- sale congressi.



**TITOLO IV AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATREZZATURE TECNOLOGICHE****ART. 38 AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ**

Sulle tavole C.1.n e C.2.n del PdR sono riportate le aree destinate alle infrastrutture di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada".

Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopeditone previsti dallo schema generale di mobilità.

**38.1 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ**

Le tavole C.1.n e C.2.n del Piano delle Regole nonché quelle del Piano dei Servizi individuano le aree destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, pubbliche o private di uso comune.

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopeditoni, le piazze.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

In sede di definizione dei progetti i tracciati viari individuati sulle tavole del Piano delle Regole o del Piano dei Servizi potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione delle verifiche di maggiore dettaglio condotte nelle successive fasi progettuali. Tali rettifiche sono sempre ammesse e non costituiscono variante urbanistica, così come non costituiscono variante urbanistica gli scostamenti del tracciato viario entro la fascia di rispetto stradale, laddove individuata sulle tavole C.1.n o C.2.n del Piano delle Regole o in quelle del Piano dei servizi.

**38.3 AREE PER L'INSEDIAMENTO DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

L'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti è ammessa unicamente nei comparti di insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV) o delle Medie Superfici di Vendita (MSV).

All'interno delle aree per l'insediamento di distributori di carburanti è sempre ammessa la realizzazione di edifici per lo svolgimento di attività compatibili o accessorie (quali l'attività di manutenzione e la riparazione degli autoveicoli, la vendita di accessori specifici, la somministrazione di alimenti e bevande, depositi, ecc..) ed in genere delle attività indicate dalla DGR GR X / 6698 del 9 giugno 2017, il tutto entro il limite di 150 mq di Slp.

Ai sensi del comma 4 art.8 dell'Allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017, oltre alle quantità di cui



sopra è sempre ammessa la realizzazione di locali destinati al ricovero del gestore, comprendenti locali spogliatoio e servizio igienico ad uso esclusivo, nella misura massima di 15mq di slp.

Restano inoltre salve le premialità previste dal comma 3 art. 8 dell'allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017.

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

In tutti i casi, comunque, è fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017 o di altra normativa regionale o nazionale eventualmente sopravvenuta.

#### ART. 39 AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE – IMPIANTI TECNOLOGICI

Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

##### 39.1 INFRASTRUTTURE PER TELECOMUNICAZIONI

Agli effetti della definizione di infrastrutture per telecomunicazioni, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

E' ammessa la localizzazione delle infrastrutture per telecomunicazione esclusivamente nelle zone ed in base ai criteri stabili dall'apposito "Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare". Fino all'approvazione da parte del Consiglio comunale di tale regolamento, è ammessa l'installazione di nuove infrastrutture solo in aggiunta di nuovi apparati (antenne e simili) sulle infrastrutture già esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

##### 39.2 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia viene rilasciata alle seguenti

condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di fabbricabilità;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima delle cabine fuori terra non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per le distanze dagli edifici relative si dovrà tenere conto di quanto indicato all'articolo precedente, in particolare per il rispetto del D.M 29/05/2008 e successive modificazioni.

**TITOLO V SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE****ART.40 AMBITI DEL SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE****40.1 SISTEMA RURALE – CLASSIFICAZIONE, RUOLO E FINALITA' DEGLI AMBITI AGRICOLI**

Appartengono al sistema rurale e sono classificate come ambiti agricoli tutte le aree destinate all'agricoltura, cioè allo svolgimento dell'attività agro-silvo-pastorale, che a Villa Cortese assume connotati particolari, che in relazione alle attività didattiche e di sperimentazione colturale in atto costituiscono, oltre che elemento di diffusione della cultura tecnica dell'agricoltura e di presidio del territorio rurale e naturale locale, anche elemento di potenziale marketing territoriale ad una scala di più ampia di quella meramente locale.

Gli ambiti agricoli ricomprendono le aree volte alla conduzione agricola (fondi rurali, infrastrutture, attrezzature e insediamenti agrari), le zone boscate, e ogni altra area appartenente al sistema rurale individuato dal PGT.

Le aree del sistema rurale locale, ricomprese nella Dorsale Verde Nord del PTCP della Città Metropolitana, concorrono a consolidare la struttura della Rete ecologica provinciale, anche in relazione alle residue potenzialità connettive con il sistema dei PLIS presenti nell'area (PLIS del Roccolo, dell'Alto Milanese, delle Roggie).

Il piano tutela sotto, il profilo ecologico e paesaggistico, le aree del sistema rurale, riconoscendone l'interrelazione diretta con gli elementi del sistema ambientale locale. Ai fini di questa tutela il PGT persegue i seguenti obiettivi:

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

- inserimento paesistico delle strutture agrarie (nuove o esistenti), favorendone l'integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio e del sistema ambientale;

Gli obiettivi di valorizzazione e salvaguardia del sistema rurale sono perseguiti, oltre che dalle presenti norme:

- dal progetto di Rete Ecologica Comunale del PGT, che declina alla scala comunale anche gli obiettivi e i contenuti dei progetti di Rete Ecologica Provinciale (REP) e di Rete Ecologica Regionale (RER);
- dalle normative di settore, quali quelle dettate dal PIF della Città Metropolitana di Milano o dalle altre leggi vigenti afferenti le attività agricole e la tutela ambientale in genere;
- dalle norme di tutela del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004;

#### 40.2 ATTIVITA' E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI AGRICOLI DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE

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

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

I limiti di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo o per la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive sono quelli disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005. Al fine del calcolo dell'edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agraria, anche se non contigui o situati in Comuni contermini (comma 5 art. 59 LR 12/05).

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

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

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

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

Ad eccezione del **Comparto rurale delle strutture agrarie della Fondazione Ferrazzi e Cova**, soggetto a specifica regolamentazione, all'interno delle altre aree classificate come appartenenti al sistema rurale e ambientale le attività di vendita dei prodotti agricoli sono ammesse:

- se strettamente connesse con l'unità agricola locale che li produce direttamente in loco;
- se lo spazio adibito alla vendita è inferiore a 250 mq.

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

- la Superficie di Vendita deve essere inferiore a 250 mq se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di coltivazione/produzione dei prodotti orto-frutticoli o florovivaistici;
- lo spazio di vendita deve avere una Superficie di Vendita inferiore a 500 mq qualora la vendita sia effettuata direttamente all'interno delle serre;

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

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

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

Ai sensi dell'art. 62, comma 1ter LR 12/05, le serre mobili, come definite dalla DGR 25 settembre 2017 - n. X/7117, non sono dettati specifici limiti volumetrici o di superficie coperta, fatto salvo il rispetto di quanto indicato dalla stessa DGR n. X/7117 del 2017.

In virtù del riconoscimento della pluralità di vocazioni proprie degli ambiti agricoli, non esclusivamente limitate alla produzione agricola, ma anche di natura ecologica, paesaggistica e di valorizzazione e tutela del sistema ambientale, le presenti norme dettano prescrizioni e indirizzi cui le attività presenti nel sistema rurale (agricole e non) devono conformarsi per un corretto rapporto con i caratteri rurali e naturali del territorio o per il corretto rapporto con il sistema edificato limitrofo.

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

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

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

A tal fine l'edificazione per le attività agricole dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) i nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici di aziende che risultino già insediate (con edifici e infrastrutture) alla data di adozione del PGT, dovranno essere realizzati all'interno dei *comparti di insediamento delle strutture agrarie*, perimetrati con apposita grafia dalle tavole PDR1.n del Piano delle Regole. L'edificazione all'esterno di tali comparti potrà essere concessa solo:
  1. nel caso in cui sia insufficiente l'estensione del comparto perimetrato in rapporto alle esigenze della produzione agricola e dei nuovi edifici o degli ampliamenti ad esse connessi. In tal caso i nuovi edifici o gli ampliamenti potranno essere realizzati all'esterno del comparto, in adiacenza al suo perimetro;
  2. nel caso in cui sia inderogabile la necessità, per esigenze produttive dell'azienda agraria, di realizzare strutture produttive delocalizzate rispetto al *comparto di insediamento delle strutture agrarie esistenti*.

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

- b) i nuovi edifici di aziende agrarie che non siano già insediate, con proprie strutture, alla data di adozione del PGT, saranno assentibili solo a seguito di presentazione di un progetto agronomico complessivo dell'azienda agraria, accompagnato da una Relazione agronomica asseverata da agronomo abilitato all'esercizio della professione, da cui risulti l'effettiva sostenibilità dell'azienda agraria in rapporto ai fondi rurali detenuti e alle attività agronomiche da condurre. In tal caso i nuovi edifici dovranno essere realizzati per nuclei addensati e non sparsi, nel rispetto dei limiti indicati dalle presenti norme. In questo caso la realizzazione della residenza per l'imprenditore agricolo (fatte salve le residenze per i dipendenti) non è ammessa per i primi tre anni di esercizio del nuovo nucleo rurale.

c) in ogni caso, in virtù degli obiettivi di sostenibilità del sistema rurale e ambientale delineati dal PGT, non è mai ammessa l'edificazione di nuovi edifici all'esterno dei "comparti di insediamento delle strutture agrarie" nelle aree agricole:

- di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato;
- di tutela dei varchi della Rete Ecologica provinciale;

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

- a) l'altezza massima degli edifici è fissata in 7,5 ml per le residenze agricole e in 8,5 ml per gli edifici produttivi, con esclusione degli impianti tecnologici (silos e altri impianti tecnologici);
- b) la tipologia e l'aspetto architettonico (anche rispetto ai materiali utilizzati e alla partitura delle aperture) dovranno riferirsi agli elementi della tradizione architettonica rurale locale (in coerenza con il Repertorio per gli interventi nel centro Storico), per quanto possibile e in relazione alle esigenze delle moderne metodologie di conduzione agraria;
- c) gli edifici rurali produttivi (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) potranno essere realizzati con sistemi prefabbricati, a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- d) i progetti per la realizzazione di nuovi edifici dovranno comprendere la descrizione del verde circostante esistente e, se del caso, la progettazione delle nuove sistemazioni a verde (di mitigazione del bordo e/o di compensazione del verde preesistente);
- e) in ogni caso:
  - i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici dovranno uniformarsi a quelli tipici dell'architettura rurale locale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali o a quelli definiti dal Repertorio degli interventi ammessi nel Centro Storico o, qualora approvato, del Piano del Colore;
  - le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria. Per gli edifici produttivi che utilizzino strutture prefabbricate, sono ammessi sporti di gronda fino a 2,00 m e falde con pendenze non inferiori al 30%;
  - i manti di copertura degli edifici residenziali o di quelli di piccole dimensioni devono essere realizzati in cotto in tinta naturale, con tegole a canale (coppi, portoghesi, ecc...) o marsigliesi;
  - i manti di copertura degli edifici produttivi o comunque di grandi dimensioni potranno essere realizzati in lastre metalliche o cementizie o con altro materiale a tessitura semplice che persegua la mimesi delle coperture tradizionali, colorate nelle tinte del cotto o del verderame;
  - la realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici deve prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

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

Le nuove strutture destinate all'allevamento di bovini dovranno distare non meno di 100 m dagli ambiti urbanistici residenziali. Gli eventuali recinti all'aperto per l'allevamento di bovini dovranno distare dagli ambiti residenziali non meno di 200 m.

Per gli edifici e le strutture destinate all'allevamento di suini, i nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame non possono distare meno di 1.000 metri dagli ambiti urbanistici residenziali.

Le stesse disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nei confronti delle aree destinate a servizi pubblici, ad esclusione di quelle destinate a parcheggio o ad attrezzature per la fruizione del sistema rurale e ambientale.

Ai fini della tutela dei caratteri di continuità e integrità del sistema rurale e ambientale, nonché dei suoi caratteri paesistici, **la recinzione delle aree appartenenti al sistema rurale ed ambientale è vietata**. Essa è ammessa solo all'interno o lungo il perimetro dei comparti:

- *di insediamento delle strutture agrarie;*
- *residenziali in area agricola.*

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

Il divieto di recinzione, all'interno del sistema rurale e ambientale, vige con le seguenti eccezioni applicabili unicamente ad attività agricole professionali (agricoltore a titolo principale o titolare di azienda agraria):

- recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni o di colture pregiate di particolare valore economico, da dimostrarsi tramite perizia agronomica asseverata. In questi casi le recinzioni temporanee non potranno avere carattere esteso e continuo e dovranno sempre garantire opportuni gradi di permeabilità e di connessione ecologica con gli ambiti naturali o le altre aree libere circostanti;



- recinzioni per animali, realizzabili unicamente con staccionate in legno formate da pali e traversi, a luce libera senza ausilio di reti o teli e con divieto di realizzazione di zoccolature di base, oppure con pali e fili, anche elettrificati per animali;
- delimitazioni per allevamenti di elicottura o simili, realizzabili unicamente con elementi asportabili infissi nel terreno e di altezza massima di 60 cm

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

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

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

---

#### 40.4 PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE IN SPECIFICI AMBITI AGRICOLI

Ai fini della salvaguardia di specifici caratteri ambientali o territoriali delle aree del sistema rurale, sono dettate le seguenti prescrizioni di dettaglio valide per i seguenti ambiti agricoli (tavole PDR 1.n del PdR):

**a) aree agricole di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato.**

Sono le porzioni di territorio agricolo poste al bordo del tessuto urbano. Tali aree costituiscono gli elementi di cerniera e di filtro tra il sistema antropico e quello degli spazi aperti, svolgendo un ruolo di reciproca mitigazione e integrazione ambientale.

Esse sono caratterizzate da frequenti usi impropri, che possono deprimere i caratteri paesistici o le qualità ambientali originarie, sia delle aree rurali sia di quelle edificate.

In queste porzioni del sistema rurale non è ammesso, anche per le attività agricole, l'insediamento di nuovi edifici, salvo che per le aziende agrarie già insediate, con edifici e infrastrutture, alla data di adozione del PGT. Per esse l'edificazione di nuovi edifici o l'ampliamento delle strutture esistenti potrà avvenire, però, esclusivamente in continuità con l'ambito di insediamento esistente perimetrato dalle tavole del PDR.

Queste aree partecipano, comunque, alla capacità edificatoria complessiva delle aziende agrarie che le detengono, fatto salvo che l'edificazione fisica di tali capacità dovrà avvenire, se non in continuità con gli edifici rurali esistenti, in ambiti agricoli esterni alle aree agricole di frangia urbana. I progetti relativi a interventi di nuova edificazione o di ampliamento dovranno, altresì, prevedere appositi accorgimenti progettuali per l'inserimento e la mitigazione ambientale degli insediamenti esistenti e dei nuovi interventi.

E' comunque vietato l'allevamento di animali, esclusi quelli esistenti alla data di adozione del PGT.

Le aree eventualmente utilizzate, alla data di adozione del PGT, quali pertinenze di attività non agricole, possono permanere in tale utilizzo, previo mascheramento dei bordi rivolti verso il sistema rurale con siepi e/o impianti vegetazionali di mascheramento e mitigazione, realizzati con essenza autoctone.

**b) Aree agricole urbane di valore ambientale.**

Sono gli ambiti agricoli interni alla fascia di rispetto cimiteriale, in diretta relazione con il tessuto urbano consolidato e la Sp12, ai quali il piano assegna la funzione della loro mitigazione degli impatti negativi della viabilità e di mitigazione e adattamento ambientale generale ai cambiamenti climatici.

Esse sono destinate a interventi vegetazionali di integrazione paesaggistica e mitigazione visiva nonché all'eventuale realizzazione di percorsi di mobilità dolce connessi alla fruizione del sistema rurale.

Tali interventi potranno essere attivati anche dal Comune o altri soggetti pubblici, tramite convenzionamento con i proprietari o approvazione di progetto di opera pubblica.

In queste aree vigono, oltre alle indicazioni di cui al precedente punto a), i limiti di edificazione previsti dalla legge all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale.

E' ammessa la coltivazione dei fondi sino all'emanazione del dispositivo di esproprio o comunque, successivamente alla sua emanazione, nei limiti ivi eventualmente indicati.

---

**40.5 EDIFICI NON AGRICOLI, ESISTENTI, IN AMBITI AGRICOLI**

Le tavole C.1.n del PdR individuano, all'interno del sistema rurale e ambientale, le aree edificate residenziali esistenti **sulla vicinale del quadro**.

L'edificazione dell'area è regolata dai seguenti indici:

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| • indice di edificabilità fondiaria | IF = esistente o 0,17 mq/mq  |
| • altezza massima degli edifici     | H = 9,25 m per gli edifici principale e 3 m per gli edifici accessori; |
| • indice di copertura               | IC = 30%;  |
| • superficie a verde minima         | Ve min = 0,50 mq/mq  |
| • distanza dai confini di proprietà | Dc = 5,00 ml.  |

Sono ammesse le funzioni:

- residenziale;
- funzioni ricettive non alberghiere ai sensi dell'art 18 e al Capo III della LR 27/2015.

Il cambio di destinazione d'uso verso attività ricettive non alberghiere, laddove necessario ai sensi della legislazione vigente, non comporta l'insorgenza di fabbisogno di aree per servizi pubblici.

La realizzazione di recinzioni lungo il perimetro individuato dalle tavole C 1.n del PdR è ammessa secondo le modalità indicate al precedente articolo 40.3, fatte comunque salve le recinzioni esistenti regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

Laddove si dimostri, su base documentale, che eventuali edifici residenziali non agricoli, pur se esistenti alla data di adozione della variante, non siano stati ricompresi nella perimetrazione dei Comparti residenziali in area agricola, si applicheranno, per essi, le norme di cui al presente articolo. In tal caso sarà considerata quale area di pertinenza (recintabile), ai sensi del presente articolo, quella già recintata alla data di adozione della variante (se regolarmente assentita) o una superficie di terreno non superiore a 5 volte la superficie coperta dell'edificio, da individuare all'atto della richiesta dei titoli abilitativi su apposita cartografia catastale.

Sono inoltre consentiti:

- il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.;
- la realizzazione di edifici accessori per una superficie coperta massima pari al 10% della superficie non copribile dagli interventi edilizi in applicazione all'indice di copertura assegnato, con il limite massimo di 20 mq e la realizzazione di posti auto coperti (autorimesse), anche in edificio autonomo, nel limite massimo di 1 mq ogni 10 mc di volume esistente. In entrambi i casi la loro struttura edilizia non potrà superare i 2,5 ml fuori terra e dovrà essere opportunamente mascherata, verso l'esterno, con siepi vegetali.
- la realizzazione di percorsi pedonali, parti pavimentate carrabili o impianti di servizio necessari all'utilizzo delle aree per le funzioni ammesse.

---

#### 40.6 TRASFORMAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI DALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

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

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

- dismissione o ritiro dall'attività agricola, che deve risalire ad almeno un triennio antecedente la data di richiesta del cambio di destinazione d'uso e deve essere attestata dalla Provincia;
- conformazione a struttura muraria chiusa almeno su tre lati;
- iscrizione degli immobili al catasto urbano;

- la presenza delle opere di urbanizzazione primaria o l'impegno alla loro realizzazione, da parte del proprietario, contestualmente al cambio d'uso, secondo le modalità fissate dal permesso di Costruire o dal titolo equipollente ad esso connesso.

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di cambio d'uso di edifici o di gruppi di edifici che eccedano, complessivamente, i 1.000 mc di volume "reale", il cambio d'uso è soggetto al rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato che stabilisca, sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, le aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare e le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi.

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

L'area pertinenziale recintabile, se non già individuata su base documentale o non già recintata con recinzione regolarmente assentita alla data di adozione del PGT, deve essere individuata, nella pratica

edilizia per la richiesta del cambio d'uso. In tal caso essa non potrà eccedere di 5 volte la superficie coperta dell'edificio principale oggetto di cambio di destinazione d'uso (accessori esclusi).

Per le attività residenziali esistenti è sempre ammesso un incremento "una tantum" pari al 20% della SL esistente con il limite di 25 mq.

---

#### 40.7 AMBITI BOSCHIVI

Negli ambiti boschivi trova applicazione, oltre al Titolo III della L.R. n. 12/2005, "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura", la L.R. n. 31/08 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale".

Queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico culturale. A tal fine il PGT, in concorso con le altre norme di settore, partecipa alla tutela del loro valore naturalistico, sociale ed ecologico.

All'interno delle aree boscate individuate sugli elaborati grafici sono ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati dalle Norme Tecniche del Piano di Indirizzo Forestale approvato dalla Città Metropolitana di Milano.

**TITOLO V – VINCOLI, ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO****ART.41 FASCE DI RISPETTO E ZONE DI TUTELA**

Le tavole C.1.n o C.2.n del Piano delle regole individuano con apposito segno grafico specifiche fasce di rispetto o zone di tutela.

In ogni caso, anche laddove non rappresentate, vigono le eventuali norme operanti in forza di legge.

**41.1 ZONE E LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE**

Sono le zone cimiteriali e le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, in forza del Piano Regolatore Cimiteriale, non necessitano di variante al PGT.

Nelle zone cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali. Nelle fasce di rispetto sono ammesse opere complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

**41.2 ZONE DI RISPETTO STRADALE E LIMITE DI ALLINEAMENTO STRADALE**

Le zone di rispetto stradale sono le aree necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

All'esterno del tessuto urbano consolidato (TUC), centro abitato **così come definito dall'art. 4 del D.L. n° 285 del 30 Aprile 1992**, le tavole della disciplina delle aree riportano, per le arterie principali, le zone di

rispetto stradale.

Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti al momento dell'adozione del PGT nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285), sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità, e devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dallo stesso Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

In tali zone previo nulla osta dall'ente proprietario dell'asta viaria è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni

Sia le zone di rispetto stradale che i limiti di allineamento hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Resta salva la possibilità di autorizzare, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, recinzioni all'interno della fascia di rispetto stradale, nel caso in cui le nuove recinzioni siano poste in allineamento con quelle preesistenti sui lati dell'intervento, fatto salvo il divieto di procedere a tale autorizzazione nel caso in cui la previsione di fascia di rispetto sia propedeutica alla successiva modifica dei tracciati esistenti, a prescindere dall'esplicita indicazione di piano.

---

#### 41.4 ZONE DI TUTELA POZZI

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono definite dal Documento di Polizia Idraulica, ai sensi della D.G.R. n. IX/2762 del 22/12/2011, che costituisce parte integrante del PdR.

Laddove successivamente all'approvazione della Variante Generale, eventuali indagini idrogeologiche di dettaglio, effettuate ai sensi delle norme e dei regolamenti regionali vigenti consentano la ripermimetrazione delle zone di tutela dei pozzi in rapporto allo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee, dettando eventualmente apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione della nuova tutela, le nuove perimetrazioni possono essere assunte dalla disciplina urbanistica comunale senza necessità di variante al PGT.

---

#### 41.5 ZONE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Le tavole C.1.n o C.2.n del Piano delle regole riportano le linee degli elettrodotti che interessano il territorio comunale nonché le Distanze di prima approssimazione (Dpa) di cui al DM 29 maggio 2008 - *Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti* (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.).

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti, all'interno della fascia delimitata dalle Dpa o nelle sue immediate vicinanze, dovrà essere calcolata e verificata, con la metodologia definita dal D.M 29 maggio 2008 l'effettiva fascia di rispetto da linee elettriche aeree o interrate o dalle cabine, esistenti e in progetto.

Per tali interventi, si applicano inoltre le prescrizioni dettate dal DPCM 8 luglio 2003 - *Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*

A tal fine si richiamano le definizioni di:

- a. Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
- b. Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

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

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso



residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

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

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti si applica la disciplina urbanistica dettata dalle presenti norme rispetto alle classificazioni operate dalle tavole C.1.n del PdR. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

---

#### 41.6 TUTELA DI BENI ARCHITETTONICI, CULTURALI E PAESISTICI

Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale, con particolare riferimento a:

- a. edifici e relative aree di pertinenza costituenti **beni culturali** o comunque **cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela** di cui artt.10 e 11 - «PARTE SECONDA – Beni Culturali» dello stesso D.Lgs. 42/2004;
- b. gli immobili e le aree **di notevole interesse pubblico** di cui all'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 - «PARTE TERZA – Beni paesaggistici», individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 dello stesso D.Lgs.42/2004
- c. le aree tutelate per legge per il loro interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e, con particolare riferimento al territorio comunale:
  - i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

La disposizione di cui alla lettera c) non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state

concretamente realizzate;

- c. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

La disposizione del comma precedente non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la Regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

#### 41.7 FASCE DI RISPETTO DAI RICETTORI SENSIBILI PER L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHI PER IL GIOCO D'AZZARDO

Comunque sia classificata l'attività insediata o da insediare, ai sensi del 2° comma art.5 della LR 8/2013, non è ritenuta compatibile l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo localizzati entro un raggio di 500 metri da attività e ricettori sensibili, quali:

- istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- luoghi di culto;
- impianti sportivi;
- strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario;
- strutture ricettive per categorie protette;
- luoghi di aggregazione giovanile e oratori.

La distanza di 500 m deve essere misurata dal limite esterno dell'area di pertinenza della struttura sensibile o dal limite esterno dell'ambito di PGT in cui sia prevista la realizzazione delle attività o dei ricettori sensibili di cui sopra.

### ART. 42 DIFESA DEL SUOLO E DELLA RISORSA IDRICA

#### 42.1 FATTIBILITÀ GEOLOGICA E RISCHIO SISMICO

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

Tale cartografia fornisce quindi anche indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

#### 42.2 VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto dall'individuazione del reticolo idrico minore operata nell'Indagine Geologico tecnica e dal Documento di Polizia idraulica di supporto al PGT e dalle relative norme.

La cartografia del piano delle regole rappresenta a tal fine le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore.

---

#### 42.3 DIFESA DEL SUOLO E RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

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

**TITOLO V      PIANO PAESISTICO COMUNALE****ART. 43   CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI**

Al fine di raccordare, indirizzare e controllare le azioni di trasformazione del territorio con gli obiettivi di qualità paesaggistica prefissati dal PGT, la tavola A.3.4 del Documento di Piano classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità paesaggistica dei luoghi.

La classificazione di sensibilità paesaggistica è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e consente la verifica dell'incidenza paesistica delle trasformazioni territoriali da effettuarsi in sede di progettazione e di successiva istruttoria da parte del Comune.

La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, derivante dalla presenza di elementi specifici, quali fasce boscate, edifici di valore storico testimoniale o altro.

Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta sono escluse nuove costruzioni quando compromettono le qualità ambientali, i con visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.

Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle classi di sensibilità alta e molto alta gli interventi sugli edifici esistenti o su comparti edificati che non riducano la superficie a verde esistente e la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi, in particolare per quanto attiene le visuali, il carico urbanistico, la necessità di nuove infrastrutture.

Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta o alta, sono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

**ART. 44   TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

Le disposizioni di cui al presente articolo, che regolano le modalità di tutela e sviluppo del verde, si applicano sia agli interventi di iniziativa pubblica che a quelli di iniziativa privata.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, e per quelli che comportano la sistemazione del territorio, gli elaborati di progetto dovranno contemplare apposita planimetria e documentazione fotografica riguardante il rilievo della vegetazione esistente (alberi ed arbusti) nonché il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando le specie di alberi e arbusti.

L'abbattimento delle piante esistenti è consentito solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre di pari numero.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto dell'intervento edilizio, nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie permeabile (ivi comprese quelle eventualmente abbattute per effetto dell'intervento di edificazione o trasformazione edilizia).

E' inoltre prescritta la piantumazione di un albero ad alto fusto ogni 100 mq di area interessata dalla realizzazione di parcheggi pubblici o privati in superficie.

Per le nuove piantumazioni si prescrive l'uso di specie autoctone.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde di aree urbane, non connesse a interventi edilizi, deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante di alto fusto.

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi il taglio e l'abbattimento degli alberi in aree urbane (escluse le colture industriali) sono ammessi solo per la tutela della pubblica incolumità, in caso di sostituzione di elementi malati o per comprovate ragioni di ordine ecologico, e sono subordinati alle autorizzazioni previste dalla legislazione vigente e all'autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Procedimento.

La richiesta di taglio o abbattimento di alberi ad alto fusto di specie autoctona, qualora misurino oltre 1 m di circonferenza (35 cm di diametro) misurata a 1 m dal colletto, deve essere accompagnata da una relazione redatta da un agronomo forestale abilitato al relativo albo professionale che attesti lo stato di malattia o pericolosità degli elementi arborei interessati.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione delle alberature, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione con specie ad alto fusto autoctone.

Partecipano agli obiettivi di tutela del verde anche i contenuti di cui al successivo articolo 25.

#### ART. 45 NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI

In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT.

Lo stesso dicasi per la viabilità o i percorsi interpoderali presenti all'interno del sistema rurale e ambientale.

Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

**TITOLO VI    NORME FINALI O DI RACCORDO CON ALTRI LIVELLI NORMATIVI****ART. 46    ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA CLASSIFICAZIONE EX DM 1444/68 – NORMATIVA DI RACCORDO**

Ai sensi del comma 1 bis art. 103 della l.r. 12/05, il DM 1444/68 è disapplicato, fatto salvo, *limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.*

Il PGT pertanto adotta classificazioni del territorio comunale non direttamente riferibili alle zone omogenee di cui all'art.2 dello stesso DM.

Al solo fine di raccordare eventuali disposizioni nazionali **non riferibili alla disciplina urbanistica** (ad esempio quelle riferibili agli **incentivi fiscali per specifici interventi edilizi**) che si riferiscano alle zone omogenee di cui sopra, si stabilisce la seguente corrispondenza che:

- l'ambito del Centro Storico è omologo alla zona A;
- il tessuto urbano consolidato esistente, ivi comprese le aree libere non soggette a pianificazione attuativa, è omologo alla zona B;
- gli Ambiti di Trasformazione del DdP, nonchè gli ambiti residenziali del Piano delle regole posti su aree libere e soggetti a Pianificazione attuativa, sono omologhi alle zone C
- i Piani Attuativi produttivi ancora da attuare sono omologhi alle zone D.

**ALLEGATO A) DEFINIZIONI UNICHE DI CUI AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO APPROVATO  
CON DGR 695 DEL 24 OTTOBRE 2018****1) ST - Superficie territoriale (mq)**

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

**2) SF - Superficie fondiaria (mq)**

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

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

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

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

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

**5) CU - Carico urbanistico (mq)**

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

**6) DT - Dotazioni territoriali (mq)**

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

**7) Sedime (mq)**

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

**8) SCOP – Superficie coperta (mq)**

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

**9) SP – Superficie permeabile (mq)**



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

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

Rapporto tra la superficie permeabile (SP) e:

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

**11) IC - Indice di copertura (%)**

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

**12) STOT - Superficie totale (mq)**

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

**13) SL – Superficie Lorda (mq)**

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

**14) SU – Superficie Utile (mq)**

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

**15) SA – Superficie Accessoria (mq)**

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

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti di agibilità, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono

superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

#### **16) SC – Superficie Complessiva (mq)**

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

#### **17) SCAL - Superficie Calpestabile (mq)**

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

#### **18) Sagoma**

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

#### **19) VT - Volume totale o volumetria complessiva**

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

#### **20) Piano fuori terra**

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

#### **21) Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. *Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una*

*quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.*

## **22) Piano interrato**

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

## **23) Sottotetto**

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

## **24) Soppalco**

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

## **25) Numero dei piani**

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

## **26) Altezza lorda**

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

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

## **27) Altezza del fronte**

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

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

## **28) Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

## **29) Altezza utile**

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

## **30) Distanze**

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

### **31) Volume tecnico**

Sono volumi tecnici i vani e spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

### **32) Edificio**

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

### **33) Edificio Unifamiliare**

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

### **34) Pertinenza**

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

### **35) Balcone**

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

### **36) Ballatoio**

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

### **37) Loggia/Loggiato**

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

### **38) Pensilina**

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

### **39) Portico/Porticato**

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

**40) Terrazza**

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

**41) Tettoia**

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

**42) Veranda**

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

**43) AU - Altezza Urbanistica**

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

**44) VU - Volume Urbanistico**

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

