

Comune di Ossona

Provincia di Milano



PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Il presente testo è stato elaborato sulla base delle indicazioni di dettaglio degli Uffici comunali competenti

Referenti: Ing. Baldo e Arch. Bollini

La Parte IV (Disciplina dei Piani Attuativi) è redatta dal progettista incaricato

Arch. Paolo Favole

*Testo controdedotto e approvato
con delibera del C.C. n° del*

Sommario

PARTE I.....	5
Art. 1. Il Piano delle Regole: intenti e prospettive	6
Art. 2. Elaborati del PGT	7
Art. 3. Definizioni e parametri urbanistici	8
Art. 4. Destinazioni d'uso.....	15
Art. 5. Interventi edilizi	19
Art. 6. Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale	21
Art. 7. Attuazione del Piano delle Regole.....	21
Art. 8. Perequazione, compensazione, incentivazione	25
Art. 9. Verifica di compatibilità urbanistico - ambientale	27
Art. 10. Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico.....	28
Art. 11. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio	28
Art. 12. Atti e piani di settore	29
Art. 13. Eventuali contrasti tra gli atti del PGT	29
Art. 14. Norma di salvaguardia.....	29
PARTE II.....	30
Art. 15. Strade	31
Art. 16. Dotazione di parcheggi privati.....	32
Art. 17. Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici	33
Art. 18. Conservazione e implementazione del verde	33
Art. 19. Orti urbani	33
Art. 20. Disciplina per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi	34
Art. 21. Ambiti agricoli.....	35
Art. 22. Aree boscate.....	36
Art. 23. Nuclei abitati sparsi e complessi cascinali negli ambiti agricoli	36

Art. 24.	Fabbricati accessori	38
Art. 25.	Recinzioni.....	39
Art. 26.	Impianti solari termici e fotovoltaici	39
Art. 27.	Impianti fissi per la telefonia mobile	40
Art. 28.	Impianti di distribuzione del carburante e di autolavaggio.....	40
Art. 29.	Uso temporaneo di edifici e di aree. Inseadimento di cantieri edili.	42
Art. 30.	Movimenti di terra	42
Art. 31.	Costruzioni temporanee e stagionali.....	43
	PARTE III.....	45
Art. 32.	Disciplina per il Nucleo di antica formazione (NAF)	46
Art. 33.	Tessuti residenziali	52
Art. 34.	Aree e insediamenti a destinazione produttiva	55
Art. 35.	Aree e insediamenti a destinazione terziaria e commerciale	57
	PARTE IV.....	61
Art. 36.	Disciplina generale per i Piani Attuativi.....	62
Art. 37.	PAC 1.....	66
Art. 38.	PAC 2.....	69
Art. 39.	PAC 3.....	72
Art. 40.	PAC 4.....	75
Art. 41.	PCC 1.....	78
Art. 42.	PCC 2.....	81
Art. 43.	PAR 1.....	84
Art. 44.	PLP "Ex Scarine"	87
Art. 45.	Piani particolareggiati per il rinnovamento urbano	89
	PARTE V.....	92
Art. 46.	Edifici e/o beni d'interesse storico e monumentale	93
Art. 47.	Aree e fasce di rispetto.....	94
Art. 48.	Classi di sensibilità paesaggistica.....	96
Art. 49.	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	99

PARTE I

Art. 1. Il Piano delle Regole: intenti e prospettive

- 1) Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.r. 11 marzo 2005 n.12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano delle Regole definisce i diritti edificatori e i vincoli di tutte le aree con esclusione:
 - delle aree pubbliche e private destinate a servizi, che sono disciplinate dal Piano dei Servizi;
 - delle aree ricadenti nelle aree di trasformazioni, che sono disciplinate dal Documento di PianoLe aree individuate dal Piano delle Regole sono perimetrare con apposito segno grafico nelle tavole che fanno parte integrante dello stesso Piano delle Regole, con individuazione degli ambiti e dei tessuti che lo compongono.
- 2) Il Piano delle Regole:
 - definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della L.r. 11 Marzo 2005, n.12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
 - individua:
 - le aree soggette a trasformazione urbanistica;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
 - le aree di tutela;
 - le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico;
 - le aree agricole.
- 3) Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in casi di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
- 4) Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di tutti gli interventi ammessi:
 - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - altezze massime e minime;
 - modalità insediative che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - destinazioni d'uso non ammissibili;
 - interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
 - requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli dell'efficienza energetica.
- 5) Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2. Elaborati del PGT

1) **Il Documento di Piano** è composto da:

- Relazione illustrativa:
 - Volume 1 "Quadro ricognitivo – conoscitivo";
 - Volume 2 "Quadro programmatico" con gli obiettivi strategici e le schede descrittivo – progettuali degli ambiti di trasformazione;
 - criteri di attuazione per gli ambiti strategici di trasformazione;
- Cartografia:
 - DP.01 "Tavola delle Strategie di Piano", in scala 1:5.000;
 - DP.02 "Tavola delle Previsioni di Piano", in scala 1:5.000;
 - DP.03 "Carta del paesaggio condiviso", in scala 1:5.000;
 - DP.04 "Carta del consumo di suolo", in scala 1:5.000;
 - DP.05 "Carta dello schema strategico di Rete Ecologica Comunale (REC)", in scala 1:5.000.

2) **Il Piano dei Servizi** è composto da:

- Relazione illustrativa, con quadro conoscitivo e programmatico dei servizi comunali, corredata da norme di attuazione in coordinamento con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- Cartografia:
 - PS.01 "Carta dello stato di fatto dei servizi", in scala 1:5.000;
 - PS.02 "Carta di progetto dei servizi e della rete ciclopedonale", in scala 1:5.000;
 - PS.03 "Carta della Rete Ecologica Comunale" (REC), in scala 1:5.000.

3) **Il Piano delle Regole** è composto da:

- Il presente volume delle Norme tecniche di Attuazione (NtA)
- PR.01 "Carta di azzonamento – Quadro d'insieme", in scala 1:5.000
- PR.02 "Carta di azzonamento – individuazione subaree", in scala 1:5.000
- PR.03 "Tavola dei vincoli di Piano", in scala 1:5.000
- PR.04 (serie letterale) "Carta di azzonamento – Quadro di dettaglio", in scala 1:2.000
- PR.05 "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica", in scala 1:5.000.

Al Piano delle Regole sono allegati:

- Gli elaborati costitutivi dello Studio geologico, idrogeologico e sismico;
- Un "Abaco progettuale per la qualità degli interventi".

Art. 3. Definizioni e parametri urbanistici

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

- 1) **St = Superficie territoriale (mq)**: è la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi o da permessi di costruire convenzionati. La St comprende sia la Superficie fondiaria sia le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2) **Sf = Superficie fondiaria (mq)**: è la superficie delle aree a classificazione omogenea d'ambito al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3) **Sc = Superficie coperta (mq)**: è l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante o sottostante, compresi i locali interrati e seminterrati definiti al presente Articolo, con esclusione degli aggetti (gronde, pensiline, balconi, elementi decorativi) e delle scale aperte nelle parti realizzate in aggetto, sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale.

Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.

Sono escluse dal computo della Sc:

- i parcheggi privati senza limiti massimi.
- Le autorimesse, i ripostigli e i Volumi Tecnici interrati aventi intradosso della soletta di copertura a quota inferiore allo Zero urbanistico e dotati di strato di terreno di coltura di spessore minimo pari a 50 cm.
- Le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.
- Le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
- Le coperture degli ingressi carrai e pedonali qualora di superficie non superiori a 4 mq.

Per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline a sbalzo aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a m. 2,00.

In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopra indicati la parte eccedente è computata nella Sc.

- 4) **Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)**: rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, al lordo degli elementi verticali.

Non sono conteggiati nel computo della Slp:

- i parcheggi privati senza limiti massimi;
- i volumi tecnici;
- le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
- gli spazi ad uso comune quali: i vani scala, gli ascensori, i pianerottoli di sbarco, i disimpegni su vani scala comuni e i corridoi di distribuzione e accesso alle unità immobiliari calcolati al netto dei muri di separazione dalle unità immobiliari;
- nel solo caso di fabbricati non residenziali, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione e i soppalchi senza permanenza continuativa di persone e non destinati a deposito;
- nel solo caso di fabbricati non residenziali le superfici coperte da pensiline o da

tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta

- nel solo caso di fabbricati non residenziali i piani interrati adibiti a magazzino, deposito, sede di posa, ecc. senza permanenza di persone, con H max non superiore a 2,50 m;
 - i portici di uso pubblico;
 - i porticati aperti almeno su due lati;
 - i locali interrati e seminterrati, aventi un'altezza libera interna inferiore a 2,50 m;
 - i locali al piano terra, aventi un'altezza libera interna inferiore a 2,50 m;
 - gli aggetti (terrazzi, balconi, ecc.) purché aperti sul fronte maggiore;
 - le logge aperte;
 - i sottotetti, utilizzati come spazi accessori non abitabili, la cui altezza media ponderale, calcolata trascurando la presenza di eventuali controsoffittature, solai intermedi e pavimenti sopraelevati e partizioni, sia inferiore a m. 2,30, con un'altezza massima all'imposta di mt. 0,60 e minima di mt 0,60 solo per situazione esistenti (fino alla data di adozione del PGT; detti spazi non computano volume ma rientrano nel pagamento degli oneri al 50% del volume reale;
 - i Manufatti da giardino così come definiti al punto 22.
- 5) **Su = Superficie utile abitabile (mq)**: è la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.
Sono escluse dal computo le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.
- 6) **Snr = Superficie non residenziale (mq)**: è la superficie del fabbricato, complessivamente destinato ad uso abitativo, adibita a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono considerati servizi e accessori: cantine, soffitte, sottotetti privi dei requisiti di agibilità, locali per impianti tecnologici, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi.
Sono escluse dal computo le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.
- 7) **Sd – Superficie drenante (mq)**: è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore al 20% dell'intera Sd. La superficie eventualmente eccedente dev'essere considerata non drenante.
- 8) **Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**: Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di St.
- 9) **Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/ mq)**: Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di Sf.
- 10) **Rc = Rapporto di copertura (%)**: è il rapporto fra la Sc e la Sf.
- 11) **Rp = Rapporto di permeabilità (Sd/Sf % o Sd/St %)**: esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante e la superficie fondiaria, oppure (in caso di piano attuativo) la superficie territoriale.
- 12) **ZERO URBANISTICO**: E' la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme.
Lo Zero urbanistico è la quota media aumentata di 20 cm del piano stradale, antistante il lotto.
In assenza di strada antistante il lotto, lo Zero urbanistico è calcolato con riferimento alla strada sulla quale è posto l'accesso carrabile.

In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade

Nel caso di costruzioni aventi la quota media del terreno lungo il proprio perimetro posta al di sotto dello Zero urbanistico per oltre 1,5 m, si deve utilizzare la suddetta quota del terreno come punto di riferimento per la determinazione dell'H e degli altri parametri.

- 13) **H = Altezza massima del fabbricato (m):** è l'Altezza massima del fabbricato e si misura:
- per i capannoni e per tutti gli edifici con tipologia assimilabile dallo ZERO URBANISTICO fino alla linea sotto trave della struttura portante di copertura più elevata;
 - per gli altri edifici dallo ZERO URBANISTICO fino al punto dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile ai fini dello svolgimento delle attività economiche, in caso di soffitto inclinato il valore della media ponderata;
 - Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima: i volumi tecnici, i sottotetti, utilizzati come spazi accessori non abitabili, la cui altezza media ponderale, calcolata trascurando la presenza di eventuali controsoffittature, solai intermedi e pavimenti sopraelevati e partizioni, sia inferiore a m. 2,30, con un'altezza massima all'imposta di mt. 0,60.
- 14) **P = Piani fuori terra:** è il numero totale dei piani emergenti dal livello naturale del terreno o dallo zero urbanistico, senza tener conto di eventuali piani seminterrati e i sottotetti, utilizzati come spazi accessori non abitabili, la cui altezza media ponderale, calcolata trascurando la presenza di eventuali controsoffittature, solai intermedi e pavimenti sopraelevati e partizioni, sia inferiore a m. 2,30, con un'altezza massima all'imposta di mt. 0,60.
- 15) **Volume esistente (mc):** Nel solo caso di edifici compresi nei NAF, si intende il volume geometrico reale dell'edificio compreso nella sagoma esistente fuori terra. La presente definizione si applica anche agli edifici ex rustici come definiti al punto 23.
- 16) **Volumetria preesistente (mc):** In applicazione dell'art. 27 della L.r. 12/2005, nei casi di Ristrutturazione edilizia che prevedano la completa demolizione e ricostruzione, si definisce Volumetria preesistente il prodotto della Slp autorizzata, calcolata secondo i disposti di cui al punto 4), per l'altezza virtuale di 3,00 m.
La presente modalità di calcolo si applica anche in caso di interventi pertinenziali di cui al comma 1, lettera e) punto 6 dell'art. 27 della L.R. 12/2005.
- 17) **Volume urbanistico (mc):** Ai fini dell'applicazione di disposizioni prevalenti non disciplinate dal presente PGT e ai fini della determinazione del Contributo di costruzione di cui alla L.r. 12/2005, il Volume urbanistico si ottiene triplicando la Slp.
- 18) **Distanze**
Trattasi dell'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione fuori ed entro terra e i limiti sotto specificati.
La distanza si misura al netto di gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale. Nel caso di aggetti o scale aperte di profondità superiore a 1,50 m la distanza deve essere aumentata di una quantità pari all'eccedenza.
Non sono inoltre computate le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.
In applicazione delle disposizioni legislative vigenti in materia di prestazione energetica degli edifici, fatte salve le norme del Codice Civile, sono ammesse deroghe alle distanze di cui al presente Articolo nei limiti quantitativi fissati dal D.Lgs. 115/2008 e s.m.i..
- a) **Ds = Distanza dalle strade (m)**

La presente norma si applica all'intero territorio comunale e si riferisce a tutti

gli edifici, compresi i locali interrati e seminterrati.

La Ds non si applica al recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

La distanza si misura in proiezione orizzontale sulla perpendicolare al confine stradale dal punto della costruzione più vicino ad esso.

Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di tale individuazione il confine è costituito da:

- il ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta;
- dal piede della scarpata se la strada è in rilevato;
- dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea;
- dal limite esterno del marciapiede o della banchina laterale.

La presente norma si applica anche agli spazi pubblici o di uso pubblico destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT. Ai fini della verifica della Ds non si considerano eventuali spazi a parcheggio pubblico o di uso pubblico realizzati all'esterno della carreggiata.

La Ds deve rispettare le seguenti misure minime, salvo maggiori valori prescritti nelle norme d'ambito:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m

Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.

La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:

- per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua;
- necessità di copertura di fronte cieco visibile dalla strada o da spazi pubblici;
- allineamenti espressamente previsti dal PGT;
- nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi;
- ammessa la realizzazione a confine stradale di autorimesse aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura, non direttamente accessibili dalla strada e non a ridosso della recinzione aperta su strada.

Nel caso di Sopralzo e Ampliamento è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto 1:1 tra altezza del fabbricato e larghezza stradale più l'eventuale arretramento.

Nel caso di strade con esistente edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento in atto per i primi due piani fuori terra, osservando, per i piani superiori, le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto 1:1 fra altezze e larghezza stradale.

b) **De = Distanza tra edifici (m)**

E' la distanza minima tra gli edifici, compresi i locali seminterrati di cui al punto 19, o tra i fronti del medesimo fabbricato.

La De si misura in proiezione orizzontale sulle ortogonali delle pareti da costruire.

La De non si applica ai locali interrati.

Tra pareti finestrate (anche una sola delle due) la De è pari a 10,00 m.

Tra pareti non finestrate la De è pari a 1/2 dell'H dell'edificio più alto.

Sono consentite distanze inferiori tra pareti non finestrate qualora il fabbricato

da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato.

I manufatti da giardino e le autorimesse aventi corpo di fabbrica autonomo, esterni ai NAF, possono essere realizzate in aderenza agli edifici principali o avere da questi una distanza minima di 5,00 m.

Nel caso di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione all'interno del sedime preesistente la De deve essere maggiore o uguale all'esistente.

Per le costruzioni ricadenti nei NAF si applicano inoltre le seguenti disposizioni prevalenti:

- la De deve essere maggiore o uguale all'esistente;
- in caso di Ricostruzione la De deve essere maggiore o uguale a 8 m per le parti esterne al sedime preesistente

c) **Dc = Distanza dai confini di proprietà (m)**

E' la distanza tra l'edificio fuori terra, compresi i locali seminterrati, ed il confine della proprietà.

La distanza si misura in proiezione orizzontale sulla perpendicolare alla linea di proprietà dai singoli punti fuori terra dell'edificio.

La Dc minima è di 5,00 m. Nel caso di edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H.

La Dc non si applica ai locali interrati e al recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Fatto salvo il rispetto della De e le esplicite limitazioni contenute nelle norme d'ambito, è consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:

- unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti;
- accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

La Dc non si applica nelle aree del NAF.

Salvo diversa disciplina d'ambito, è ammessa la realizzazione a confine di:

- Manufatti da giardino;
- autorimesse aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura.
- cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi

19) **Locali interrati e seminterrati**. Sono definiti:

- locali interrati quelli il cui involucro sia entro terra oltre il 75% della superficie delle pareti;
- locali seminterrati quelli il cui involucro sia entro terra tra il 25% e il 75% della superficie delle pareti;

20) **Locali sottotetto**. Sono definiti:

- locali sottotetto sono i volumi sovrastanti l'ultimo piano abitabile degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. Tali volumi devono essere posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da controsoffittature o elementi non strutturali di separazione;

21) **Volumi Tecnici**. Sono definiti Volumi tecnici:

- i manufatti destinati esclusivamente agli impianti. La dimensione di tali Volumi tecnici deve essere strettamente commisurata alla funzionalità degli impianti stessi.
- Le attrezzature, gli impianti ed i manufatti indispensabili per il raggiungimento delle prestazioni energetiche dalle disposizioni regionali e dal Regolamento edilizio sono assimilati ai Volumi tecnici.

22) **Manufatti da giardino**. Si definiscono Manufatti da giardino:

- le strutture destinate a deposito attrezzi da giardino o usi similari.

I Manufatti da giardino:

- non possono essere localizzati a ridosso della recinzione aperta sul fronte strada;
- non possono essere utilizzati per il ricovero di animali o veicoli;
- non possono prevedere la presenza continuativa di persone;
- devono avere altezza al colmo inferiore a 2,40 m e ingombro planimetrico massimo di 4 mq;
- possono essere realizzati solo in presenza del fabbricato principale.

La realizzazione di un Manufatto da giardino esclude la possibilità di realizzarne altri sul medesimo lotto ed è subordinata al conseguimento di titolo abilitativo idoneo all'edificazione ai sensi delle vigenti disposizioni normative;

23) **Edifici ex rustici**

Sono le costruzioni originariamente al servizio della attività agricola con funzione di stalla e fienile. Tali costruzioni sono di norma connotate da spazi chiusi al piano terra e aperti, almeno su un lato, al piano primo;

È consentito il recupero degli edifici ex rustici come definiti e classificati quali edificio residenziale. Le destinazioni ammesse sono indicate dalle specifiche norme d'ambito.

La Slp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito al punto 15.

Le trasformazioni devono rispettare le prescrizioni in materia di parcheggi privati, con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa di nuova costituzione.

24) **Edificio esistente**.

Si intende edificio esistente la costruzione legittimamente realizzate o assentite con idoneo atto abilitativo ovvero per le quali risulta rilasciata sanatoria ai sensi di legge, alla data di adozione del presente PGT. Sono fatte salve le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 15 del DPR 380/2001.

25) **Sv - Superficie di vendita (mq)**: si intende, negli esercizi di vendita su area privata, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da: banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli altri esercizi commerciali anche se contigui.

26) **Ss - Superficie di somministrazione (mq)**: si intende l'area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico e occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico. Comprende le aree all'interno del locale, all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso (es. dehors) - su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità), adiacenti o comunque di pertinenza del locale - e su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

27) **Su1 - Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)**: è la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria:

- Strade
- spazi di sosta o parcheggi
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato
- cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

28) **Su2 - Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)**: è la superficie delle aree

destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria. Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria.

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- mercati di quartiere
- delegazioni comunali
- chiese, altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (residenza per addetti, oratori,...)
- impianti sportivi di quartiere
- aree verdi di quartiere
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie
- cimiteri.

29) **Isolato:** edificio o complesso di edifici circondato su ogni lato da strade

30) **Lotto singolo:** L'area afferente un edificio o un complesso di edifici

31) **Area di pertinenza:** È definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire; essa é formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma degli atti del PGT o di eventuali piani attuativi o di atti di programmazione negoziata. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume e della SIp realizzati o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata - con apposita campitura o con apposito perimetro - negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività. Le aree e le relative superfici che sono servite per la verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza delle costruzioni assentite e poi realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della SIp o del volume consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della SIp. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni

32) Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, un abitante è considerato pari a 150 mc di volume ed a 50 mq di SIp.

33) Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza calcolata ai sensi del comma 31), sia stata, a cura dell'UTC, individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

Art. 4. Destinazioni d'uso

- 1) Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT.
- 2) Le destinazioni indicate per i singoli ambiti sono applicabili indistintamente all'interno dell'edificio nel rispetto delle disposizioni in materia igienico-sanitaria, di abbattimento delle barriere architettoniche, di sicurezza, di prevenzione incendi e delle altre normative specifiche e di settore.
- 3) Per **Destinazione principale (ammessa)** si intende l'insieme di funzioni indicate dal PGT in via prioritaria e privilegiata.
- 4) Per **Destinazione integrativa (ammessa)** si intende l'insieme di funzioni ammesse dal PGT in quanto ritenute complementari, accessorie o compatibili con la Destinazione principale.
- 5) Per **Destinazione vietata (non ammessa)** si intende l'insieme di funzioni giudicate contrastanti con la Destinazione principale.
- 6) Le destinazioni principale e integrativa, come sopra definite, coesistono nei diversi ambiti urbanistici senza limitazioni percentuali salvo nei casi specificamente indicati nelle specifiche norme d'ambito.
- 7) Il mutamento di destinazione d'uso, con opere edilizie, laddove induca aumento del fabbisogno di aree per servizi o aumento della dotazione di parcheggi privati, è automaticamente assoggettato a Permesso di costruire.
- 8) Fatte salve le disposizioni regionali vigenti, il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, laddove non induca aumento del fabbisogno di aree per servizi o aumento della dotazione di parcheggi privati, è soggetto esclusivamente a preventiva comunicazione.
- 9) Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente Articolo comporta l'applicazione dei procedimenti sanzionatori di cui al Titolo IV Capo II del D.Lgs. 380/2001 e di cui all'articolo 53 della L.r. 12/2005.
- 10) Ai fini del presente PGT valgono le seguenti definizioni:
 - a. **RESIDENZA (GF1)**

(GF1) abitazioni e relativi spazi accessori di servizio;
sedi legali di associazioni;
bed & breakfast;
attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SLP non superiore a mq 150
 - b. **SETTORE SECONDARIO (GF2)**

(GF2.1) Industria: attività di produzione, trasformazione e stoccaggio di beni.
Sono compresi: gli uffici al servizio dell'attività produttiva insediata; gli spazi di vendita dei beni prodotti in loco; i laboratori di produzione; gli uffici delle imprese del settore edile.
Si distinguono in:
 - Rischio = stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999.
 - Insalubre = industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.
 - Manifattura = attività industriali non comprese nelle categorie precedenti.
 - Logistica = attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione di merci.

(GF2.2) Artigianato = attività svolte da imprese artigiane ai sensi della L. 443/1985, di produzione, trasformazione e stoccaggio di beni.

Sono compresi: gli uffici al servizio dell'attività produttiva insediata; gli spazi di vendita dei beni prodotti in loco; i laboratori di produzione; gli uffici delle imprese del settore edile.

(GF2.3) Carburanti = impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione e relativi servizi accessori all'utente (servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria); impianti di autolavaggio.

Per ogni unità locale può essere realizzata una Slp massima di mq 120 con destinazione residenziale di pertinenza dell'attività, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

c. **SETTORE TERZIARIO (GF3)**

(GF3.1) Servizi privati strutturati: attività private prevalentemente finalizzate alla fornitura di servizi alla persona svolte all'interno di strutture organizzate che costituiscono centri generatori di significativi flussi di utenti. Sono riconducibili a scuole e asili privati, cliniche, laboratori di analisi mediche, residenze socio-assistenziali, spazi espositivi privati, attività di noleggio.

(GF3.2) Servizi privati diffusi: attività private finalizzate alla fornitura di servizi e alla vendita di beni afferenti a particolari categorie svolte all'interno di strutture distribuite sul territorio che costituiscono centri generatori di flussi puntuali ma frequenti di utenti.

Sono riconducibili a: farmacie, acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderia, le attività di produzione e vendita di cibi e bevande senza possibilità di consumazione all'interno del locale, laboratori fotografici, copisterie.

(GF3.3) Impianti tecnologici:

Sono riconducibili a: impianti per la depurazione delle acque; attrezzature connesse alle reti tecnologiche; opere idrauliche.

(GF3.4) Agenzie di servizi: attività economiche private prevalentemente volte alla fornitura di servizi, anche con attività di sportello, svolte all'interno di strutture che costituiscono centri generatori di flussi puntuali di utenti.

Sono riconducibili a: banche; assicurazioni; agenzie immobiliari; agenzie lavoro interinale; agenzie di viaggi; autoscuole; posta; centri di telefonia in sede fissa; onoranze funebri; pubblicità; centri di assistenza fiscale.

(GF3.5) Ricettivo: attività di ospitalità e relativi servizi nelle forme di cui alla L.r. 15/2007, ad eccezione dei bed & breakfast.

(GF3.6) Direzionale: uffici privati, studi professionali, ambulatori medici, gallerie d'arte.

Per ogni unità locale può essere realizzata una Slp massima di mq 120 con destinazione residenziale di pertinenza ~~di servizi~~ dell'attività, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

d. **ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE E LOCALI D'INTRATTENIMENTO (GF4)**

(GF4.1) Attività di somministrazione di cibi e bevande con possibilità di consumazione all'interno del locale. È considerata attività di somministrazione al pubblico la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, ovvero nei locali dell'esercizio o in un'area o superficie aperta al pubblico e appositamente attrezzata, adiacente e/o di pertinenza al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o nella disponibilità dell'operatore se privata. È considerata attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico l'attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia così definita: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione. Sono comprese nel gruppo degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

Sono riconducibili a: bar; caffè; ricevitoria; rivendite di generi di monopolio; osterie; birrerie; paninoteche; gelaterie; pasticcerie; ristoranti; trattorie; tavole calde; self service; pizzerie;

(GF4.2) Locali di intrattenimento.

Sono riconducibili a: discopub; sale da ballo; sale da gioco; locali notturni; cinema.

e. **SETTORE COMMERCIO (GF5)**

È considerata attività di commercio l'attività di vendita di beni al dettaglio o all'ingrosso, compresi gli outlet e con le esclusioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, secondo le seguenti categorie dimensionali basate sulla superficie di vendita:

(GF5.1) Vicinato: minore o uguale a 150 mq

(GF5.2) Medie strutture: minore o uguale a 1.500 mq

(GF5.3) Grandi strutture: maggiore a 1.500 mq

(GF5.4) Commercio specializzato: esercizi commerciali che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita.

Sono riconducibili a: mobilifici, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, tipologie simili alle precedenti.

In questi esercizi la superficie di vendita è calcolata in misura di 1/8 della Slp.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte.

(GF5.5) Centro commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera a).

(GF5.6) Parco commerciale: struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera b).

(GF5.7) Commercio all'ingrosso: attività svolte 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.

(GF5.8) Depositi: attività di ricovero, stoccaggio, immagazzinamento di beni, macchinari, attrezzature, materiali al servizio delle attività economiche.

f. **Altre attività terziarie (GF6)**

Sono riconducibili a: palestre, centri sportivi, piscine, centri benessere e SPA

g. **Agricoltura (GF7)**

(GF7) Agricoltura = attività di coltivazione, allevamento (compresa apicoltura), orto-frutti- floricoltura esercitata ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Sono comprese le residenze ai sensi dell'art. 59 della L.r. 12/2005 e le attività di agriturismo ai sensi della legislazione regionale.

h. **Servizi di vicinato e d'interesse generale (GF8)**

Sono riconducibili a:

(GF8.1) edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza e asili nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluripiano

(GF8.2) edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata e sovvenzionata, housing sociale

i. **Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono.

La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa: a) venga ad occupare una porzione eccedente il 20% della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati; b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari,

accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano. L'elenco delle attività e degli usi di cui ai commi precedenti è da intendersi non esaustivo. Eventuali usi o attività non elencate precedentemente potranno essere assimilate alle categorie di cui sopra con riferimento agli effetti indotti sul contesto urbano dallo svolgimento delle attività stesse.

Art. 5. Interventi edilizi

- 1) Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico
 - a. I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo ad altri titoli abilitativi di legge, definiscono specificatamente la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando una o più categorie individuate e definite dalla normativa vigente nonché quelle di ampliamento e di sopralzo, che sono da ricondurre alla nuova edificazione. La verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi è operata per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché per quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente. I titoli abilitativi, i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale nonché le comunicazioni sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale. I piani attuativi sono adottati ed approvati dal Consiglio comunale. La convenzione dei permessi di costruire convenzionati è redatta secondo lo schema approvato dal Consiglio comunale; laddove la convenzione stessa preveda la cessione gratuita di beni immobili al Comune, la stessa è approvata dal Consiglio comunale.
 - b. I progetti sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi degli artt.35 e ss. delle norme di attuazione del PTR approvato con deliberazione C.R. n.VIII/951/2010; ciò vale per le aree non soggette al vincolo di cui alla parte III del codice approvato con D. Lgs. n.42/2004. L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli ambiti di trasformazione deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche in materia paesistica dettate per i singoli ambiti dalle tavole allegate al Documento di Piano.
- 2) Definizioni degli interventi edilizi

In accordo con la L.r. 11 Marzo 2005 n.12 e con il D.P.R. 380/2001, si intendono per:

 - a. interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
 - b. interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
 - c. interventi di adeguamento tecnologico, le opere e le modifiche riguardanti

l'aggiornamento e l'ammodernamento tecnologico degli impianti delle singole unità immobiliari;

- d. interventi di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- e. interventi di restauro, l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale;
- f. interventi di riorganizzazione spaziale interna degli edifici, le opere e le modifiche riguardanti l'organizzazione interna degli spazi degli edifici. Tali interventi non dovranno in alcun modo toccare la sagoma esterna e le facciate prospicienti lo spazio pubblico degli edifici oggetto di questi interventi. Potranno essere apportate le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica senza alcun aumento della Slp esistente.
- g. recupero dei sottotetti esistenti a fini residenziali, le opere e le modifiche riguardanti l'adeguamento a fini abitativi dei sottotetti esistenti secondo i parametri forniti dagli artt. 63, 64 e 65 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- h. interventi di nuova costruzione/ampliamenti, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto al punto 5 del presente elenco;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- i. ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, la

modifica, la sostituzione o l'eliminazione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione pagano gli oneri previsti per le nuove costruzioni.

- l. ristrutturazione urbanistica, gli interventi rivolti a trasformare ambiti o organismi edilizi esistenti e le aree di pertinenza in altri nuovi organismi edilizi, tramite un sistema organico di opere previsto obbligatoriamente da un piano attuativo.

Art. 6. Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale

- 1) Per i contenuti di cui al presente articolo si fa riferimento alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Codice dell'Ambiente".
- 2) Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre disposizioni degli atti del PGT.
- 3) Disciplina
 - a. Per il cambio di destinazione d'uso e per interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia nelle aree industriali dismesse, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area. Tale risultato deve essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.
 - b. Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono espresse in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.
 - c. Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del Direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.
 - d. Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

Art. 7. Attuazione del Piano delle Regole

- 1) Il Piano delle Regole si attua tramite:
 - A) i seguenti strumenti:
 - Titoli abilitativi diretti, anche convenzionati, quali:
 - CEA
 - CIA
 - SCIA (Segnalazione certificata d'inizio attività)

- DIA (Denuncia d'inizio attività)
- Permesso di costruire o Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dalle presenti norme;
- Piano Attuativo;
- Programma Integrato di Intervento (PII);

B) lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), secondo la normativa di cui all'Art. 97 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

2) Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato

a. Il Piano delle Regole, anche tramite le indicazioni contenute nella tavola di azionamento, determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla L.r. 12/05, art. 10, comma 2.

b. Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente PGT in alternativa al P.A., ove gli interventi necessitino una definizione urbanistica semplificata, al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.

c. Al permesso di costruire convenzionato deve essere allegato il testo della specifica convenzione da sottoporre a delibera di Giunta Comunale. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Comune e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni per la loro realizzazione nonché per la definizione degli aspetti plano-volumetrici, con il deposito delle relative garanzie fideiussorie. La convenzione deve essere stipulata in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari. Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche annesse a piani attuativi.

d. La bozza di convenzione dovrà contenere i seguenti elementi minimi:

- Oggetto della convenzione;
- Validità temporale della Convenzione;
- Determinazione degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Determinazione del Costo di Costruzione;
- Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Tempi di realizzazione e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Dimensionamento aree a servizi;
- Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione;
- Cessione aree e modalità di conferimento delle opere;
- Parcheggi privati pertinenziali;
- Garanzia fideiussoria;
- Gestione degli spazi pubblici e privati di uso pubblico ove previsti;
- Trasferibilità delle obbligazioni;
- Spese e Trascrizione.

3) Attuazione tramite piani attuativi

a. Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo.

b. La misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a

piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati nelle singole schede.

- c. È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 1° livello, anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.
 - d. Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.
 - e. Cessione di aree per opere di urbanizzazione. L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione. Qualora dette aree siano individuate nell'azonamento del Piano delle Regole all'interno del perimetro di un comparto, la loro attuazione è obbligatoria.
 - f. In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione si rispetta la disciplina della normativa vigente. Sono comunque prescrittive in tal senso le disposizioni normative del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. "Codice degli Appalti".
 - g. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.
- 4) Documentazione a corredo dei Piani Attuativi
- a. Prescrizioni generali. Nel caso di piani attuativi ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata anche la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato in sintonia con lo studio geologico a supporto del PGT. Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento e documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
 - b. Piani attuativi in aree libere:
 - Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
 - Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate.
 - Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
 - Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
 - Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le

opere di sistemazione delle aree libere.

- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del soggetto attuatore o per la monetizzazione, la determinazione dello standard qualitativo e dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

c. Piani attuativi in aree edificate:

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano.
- Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente, e, se esistente, con quello in salvaguardia, e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate.
- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- Progetto urbanistico - architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo.
- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del soggetto attuatore o per la monetizzazione, la determinazione dello standard qualitativo e dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

d. Piani per interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale

- Sono normati dal Piano dei Servizi.

5) Programmi integrati d'intervento (PII)

- I Programmi integrati d'intervento seguono la normativa di cui agli Artt. 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

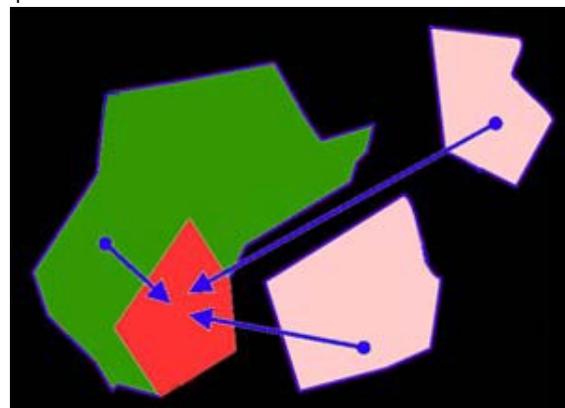
Art. 8. Perequazione, compensazione, incentivazione

1) Si definisce PEREQUAZIONE il meccanismo attuativo per cui vengono ripartiti, tra tutti i proprietari delle aree interessate dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione e altre aree per servizi (laddove previste per ogni ambito specifico), mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli. Il modello perequativo può distinguersi in:

- perequazione intracomparto/locale: adatta in particolare agli ambiti di trasformazione tesi alla rigenerazione/ristrutturazione urbanistica di parti già edificate del tessuto urbano, prevedendo la concentrazione delle volumetrie edificabili su parte ridotta delle aree e la destinazione a verde e servizi della parte rimanente e maggioritaria dell'ambito, acquisita dalla collettività per compensazione



- perequazione a distanza/ad arcipelago: finalizzata generalmente alla formazione di sistemi di verde territoriale e/o alla preservazione di ambiti naturalistici. Le aree di proprietà privata sono cedute gratuitamente al Comune, contestualmente al trasferimento dell'edificabilità derivante dall'applicazione su tali aree di un indice edificatorio, da trasferire in ambiti di trasformazione specificatamente individuati dal piano. Tale modello distingue tra aree mittenti, che generano diritti edificatori, perequabili nelle aree destinatarie, dove concretamente verranno realizzate le volumetrie ammesse dai diritti edificatori previsti.



2) Si definisce COMPENSAZIONE il meccanismo attuativo mediante il quale viene permesso ai proprietari di aree ed edifici destinate a servizi e alla viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori (espressi in

Slp), su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita al Comune dell'area interessata dalla destinazione a servizio. Tale diritto edificatorio si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi e della viabilità.

- 3) Si definisce INCENTIVAZIONE l'insieme di misure atte a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città e la riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia. Le Misure di incentivazione si esplicano in incrementi di diritti edificatori, nei limiti previsti all'art. 11 comma 5 della L.r. 12/2005 e s.m.i., per un massimo del 15% dell'indice.

Art. 9. Verifica di compatibilità urbanistico - ambientale

1) Componente geologica della pianificazione.

Al Piano delle Regole vengono allegati lo studio geologico ed idrogeologico e la relativa "Carta della Fattibilità", che fanno parte integrante del PGT. I nuovi interventi edificatori sono sottoposti a verifica di compatibilità con lo studio geologico allegato al presente Piano delle Regole. Tale verifica dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal progettista sulla classe di fattibilità dell'area oggetto di intervento come risultante della relativa Carta di fattibilità.

2) Verifiche relative alla salubrità delle aree da edificare.

L'ASL, informandone il comune, potrà chiedere che vengano promosse dagli operatori interessati, a loro spese, verifiche finalizzate alla salubrità degli ambiti interessati da interventi.

Alla luce delle risultanze delle analisi eseguite dagli operatori e delle stesse verifiche comunali eventualmente ritenute necessarie, potrà essere chiesto agli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità mediante l'assunzione di idonee obbligazioni assistite da idonee garanzie finanziarie cui dovrà essere subordinata l'approvazione dei piani esecutivi e/o il rilascio dei titoli edilizi.

3) Azzonamento acustico

Ai sensi di legge il Comune si dota di un Piano per la classificazione acustica del territorio. Ad ogni porzione di territorio è attribuita una zona acustica in cui sono indicati i valori limite di emissione, immissione, attenzione e di qualità delle emissioni sonore e del rumore ambientale. Nelle aree già urbanizzate, il mancato rispetto dei suddetti valori comporta l'adozione di piani di risanamento acustico; per le attività lavorative che non rientrano nei parametri assegnati con l'azzonamento acustico i proprietari degli impianti ed attrezzature ad esse destinati devono redigere, a propria cura e spese, piani di risanamento acustico, entro sei mesi dalla richiesta comunale, la quale specificherà i termini successivi per l'adeguamento.

Per tutti i nuovi insediamenti deve essere garantito, per i soggetti "recettori", il rispetto dei limiti per l'ambiente esterno della classe acustica d'appartenenza. In tutti i nuovi edifici ed in quelli sottoposti a ristrutturazione edilizia devono essere introdotti accorgimenti volti ad assicurare adeguati requisiti acustici passivi dell'edificio stesso, a protezione del rumore ambientale esterno e per contenere emissioni acustiche originate all'interno dell'edificio stesso. La documentazione riferita a tale verifica va allegata ai progetti redatti per ottenere titoli abilitativi urbanistico - edilizi.

4) Tutela del Reticolo Idrico Minore

a. Il territorio di Ossona è attraversato da corpi idrici di distribuzione delle acque a scopo agricolo facenti capo al Consorzio di bonifica Est Ticino Villoresi. L'intera rete da essi costituita viene assunta dal presente Piano delle Regole come elemento facente parte del patrimonio storico e paesaggistico ed in quanto tale meritevole di tutela.

b. Il PGT recepisce come prescrittive le fasce di rispetto per i canali derivatori, diramatori e colatori individuate dal consorzio di bonifica Est Ticino Villoresi, ai fini della fattibilità degli interventi di Piano previsti sul territorio nello specifico. Le aree comprese nelle fasce di rispetto costituiscono elaborati d'integrazione allo studio idrogeologico, per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore comunale, e ai sensi della normativa vigente costituiscono vincolo di inedificabilità assoluta.

Art. 10. Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

- 1) Il Piano delle Regole promuove, considerando anche la disciplina di incentivazione contenuta nel Documento di Piano, la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse, mediante i seguenti "Criteri di Premialità Ambientale"
- 2) L'utilizzazione del Criterio di PREMIALITÀ AMBIENTALE è facoltà del soggetto attuatore, l'applicazione segue la previsione del Piano delle Regole.
- 3) Il conseguimento dei requisiti in materia di risparmio idrico ed energetico, dettati dal Criterio di premialità ambientale di cui al presente articolo, determina:
 - l'incremento del 5% dell'indice di edificabilità territoriale (It) stabilito per l'ambito urbanistico di appartenenza, qualora siano raggiunti i requisiti espressi per la premialità per il risparmio idrico;
 - incrementi volumetrici come previsto dalla normativa nazionale e regionale di riferimento, quale la L.r. 26/1995 e successive circolari applicative in relazione all'art. 11 D. Lgs. 115/2008 e s.m.i
 - per gli edifici a destinazione produttiva, è ammesso l'incremento del 5% di Slp con l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura, per almeno il 50% della copertura. Per interventi d'installazione inferiore si procede in proporzione lineare.
- 4) Il Comune, nel Regolamento Edilizio, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.
- 5) Negli interventi di attuazione delle previsioni del PGT devono essere osservate tutte le norme derivanti dalle deliberazioni comunali in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico.

Art. 11. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio

- 1) L'utilizzazione di aree ed immobili che risulti in atto alla data dell'adozione del PGT e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può (se legittimamente realizzata) essere mantenuta.
- 2) Per tali costruzioni sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 3) L'eventuale demolizione di tali costruzioni può essere compensata con indennizzo espropriativo o con l'attribuzione di diritti volumetrici.

Art. 12. Atti e piani di settore

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 L.r. n.13/2001), il Piano urbano del traffico (art.36 D.Lgs. n.285/1992) e della mobilità (art.22 L. n.340/2000), il Piano energetico (art.5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art.38 L.r. n.26/2003), il Piano dell'illuminazione (art.1 bis L.r. n.17/2000), sono coordinati con gli atti del PGT e debbono tenere conto delle previsioni degli strumenti sovraordinati. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani sono regolati dalla legge.

Art. 13. Eventuali contrasti tra gli atti del PGT

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni di vincolo del Piano dei Servizi.

Art. 14. Norma di salvaguardia

- 1) Il presente Piano di Governo del Territorio entra in salvaguardia al momento della sua adozione senza deroghe di sorta. Sono fatti salvi solo i Piani Attuativi (PII e altre tipologie) già convenzionati col Comune e i Piani Attuativi approvati e/o adottati, a condizione che venga terminato l'iter e stipulata la convenzione entro un anno dall'adozione del Pgt.
- 2) Gli impegni pregressi contratti con il Comune connessi con la realizzazione di opere e/o con pagamenti devono essere portati a termine.

PARTE II

Disposizioni per tutto il territorio comunale

Art. 15. Strade

- 1) Il Piano delle Regole classifica le strade come segue:
 - A. Autostrada Urbana;
 - B. Strade extraurbane principali;
 - C. Strade extraurbane secondarie;
 - D. Strada urbana di scorrimento;
 - E. Strada urbana di quartiere;
 - F. Strada locale urbana.
- 2) La classificazione tiene conto delle caratteristiche strutturali fissate dall'Art. 2 del Codice della Strada e delle caratteristiche geometriche esistenti per ciascuna strada esaminata, nonché delle caratteristiche funzionali. Le caratteristiche strutturali previste dal Codice sono da considerarsi come "obiettivo da raggiungere" per le strade esistenti, laddove siano presenti vincoli fisici immediatamente non eliminabili.
- 3) Criteri per la progettazione delle strade
 - a. Per la sistemazione dei tracciati stradali a senso unico, in presenza di un sedime uguale o inferiore a m. 7, si osserva il seguente schema di riferimento progettuale, in ordine prioritario:
 - Marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1 e fino a m. 1,5 anche a raso
 - Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5
 - Pista ciclabile, separata da un cordolo e con indicazioni di segnaletica orizzontale e pittogrammi:
 - di larghezza non inferiore a m. 1;
 - ove possibile, di larghezza m. 2,5, bidirezionale
 - Parcheggi in linea larghi m. 2, ove possibile inserendo alberature, una ogni due stalli
 - b. Per la sistemazione delle strade con sedime uguale o superiore a m. 7 si osserva il seguente schema di riferimento progettuale, in ordine prioritario:
 - Marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1 e fino a m. 1,5 anche a raso
 - Corsia autoveicolare bidirezionale
 - Pista ciclabile, separata da un cordolo e con indicazioni di segnaletica orizzontale e pittogrammi, di larghezza non inferiore a m. 1
 - Parcheggi in linea larghi m. 2, ove possibile inserendo alberature, una ogni due stalli
 - Pista ciclabile bidirezionale di larghezza non inferiore a m. 2 e fino a m. 2,5
 - Secondo marciapiede di larghezza m. 1,5Le corsie possono essere realizzate con tracciato serpeggiante (modello "woonerf"), alternando gli stalli di parcheggio per rallentare il traffico
 - c. Le strade con sedime inferiore a m. 7 devono essere regolate a senso unico, e sistemate ove possibile come descritto alla lett. a.

Art. 16. Dotazione di parcheggi privati

- 1) Negli interventi di Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento e Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione devono essere previsti spazi privati per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L. 1150/1942, in misura non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso e in percentuale rispetto alla Slp.
- 2) La Slp di riferimento nel caso trasformazione di edifici ex agricoli è quella oggetto degli interventi di cui al comma precedente (ampliamento, sopralzo, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione).
- 3) La disposizione si applica anche nel caso di aumento della capacità edificatoria a seguito di trasformazione di edifici precedentemente non agibili, quali edifici ex agricoli, e nei cambi di destinazione d'uso qualora la quantità richiesta per la nuova destinazione sia maggiore rispetto all'originale.
- 4) Con riferimento alle definizioni di cui all'Articolo 3.9 i valori minimi sono i seguenti:

GF1; GF 3.1 con Slp < 50 mq, 3.3 e 3.6; GF8.2	30% della Slp
GF 3.1 con Slp > 50 mq, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5; GF4.1; GF5.1; GF6; GF8.1	50% della Slp
GF4.2; GF5.2, 5.3, 5.4 e 5.7	100% della Slp
GF5.5 e 5.6 (centro commercial e parco commerciale)	200% della Slp
GF2.1, 2.2 e 2.3; GF5.8	30% della Slp

- 5) Indipendentemente dai valori minimi sopra indicati è obbligatorio reperire almeno un posto auto per ogni unità abitativa o economica.
- 6) Per gli spazi di vendita interni alle attività produttive (spacci) si applica il valore del 100% della Slp.
- 7) Nei casi di edifici con destinazione plurime, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere verificata per ogni singola destinazione.
- 8) Nei NAF, qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato all'interno dell'area oggetto di intervento, è consentito l'utilizzo di spazi anche non contigui a condizione che siano legati da vincolo di pertinenza, trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o avente titolo, alle unità abitative previste dall'intervento stesso. Qualora l'intervento riguardi una superficie per residenza SLP < a 75 mq. totali e qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato all'interno dell'area oggetto di intervento è ammessa la monetizzazione della quota dei parcheggi privati.
- 9) I box auto non pagano oneri, non computano Slp, volume e Superficie coperta.
- 10) Soggetti privati possono chiedere l'autorizzazione a realizzare parcheggi sotto suolo pubblico in diritto di superficie convenzionato. I posti auto o i box auto devono essere riservati per un anno dalla fine dei lavori per almeno il 50% ai residenti in una fascia di 500 metri dal manufatto. La superficie di copertura dei parcheggi interrati deve essere sistemata a verde con uno strato di terra di almeno 0,50 m. e/o a piazza pubblica

secondo convenzione col Comune, prevedendo parcheggi pubblici nella misura del 10% di quelli interrati.

- 11) In ogni caso sono vietati box auto con accesso diretto su strada.
- 12) Laddove siano ammessi ampliamenti delle medie e grandi strutture di vendita, le aree a parcheggio devono essere adeguate per la loro "civilizzazione", come previsto dal successivo articolo delle presenti Norme.

Art. 17. Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici

- 1) Definizione
Per civilizzazione si intende la sistemazione degli spazi pubblici in funzione del "civis", il "cittadino". E' rappresentata da scelte e/o progetti urbanistici e edilizi, che intervengono sulla qualificazione degli spazi di uso comune a tutte le scale, con il fine di migliorare la qualità e la percezione dei paesaggi urbani e non.
- 2) Disciplina
Per la disciplina di cui al presente articolo si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, di raccordo alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 18. Conservazione e implementazione del verde

- 1) Definizioni
 - a. Forestazione
L'attività di forestazione è rappresentata da rimboschimenti a scopo ambientale e/o protettivo, finalizzati a costituire un bosco permanente e/o tracciati verdi per la connettività ecologica diffusa sul territorio
 - b. Tutela del verde territoriale
Il PGT persegue l'obiettivo di tutelare il paesaggio naturale e gli ambienti meritevoli di conservazione, negli elementi del patrimonio arboreo - vegetale.
- 2) Disciplina
Per la disciplina di cui al presente articolo si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, di raccordo alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 19. Orti urbani

- 1) Definizione
 - a. Sono modesti appezzamenti utilizzati per produzioni ortofrutticole a uso familiare. Il PGT ammette ambiti destinati alla realizzazione di orti urbani anche a titolo temporaneo in aree da destinare ad attrezzature e servizi e comunque di proprietà comunale. Su richiesta degli interessati, il Comune può delimitare orti urbani esistenti previo risanamento estetico, realizzato conformemente alle

prescrizioni del presente articolo e accertato dall'UTC, ed alla stipula di una convenzione che ne regoli il corretto utilizzo.

b. Non sono assoggettati alla presente disciplina gli orti familiari annessi alla residenza, purché realizzati sullo stesso sedime dell'edificio principale su aree aventi destinazione urbanistica conforme all'edificio stesso.

2) Disciplina

Per la disciplina di cui al presente articolo si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, di raccordo alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 20. Disciplina per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi

- 1) Ai sensi dell'art. 65 della L.r. 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.
- 2) Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.r. 12/2005 gli edifici ricadenti negli Ambiti agricoli.
- 3) Il recupero abitativo del sottotetto è ammesso in deroga:
 - alla Ds e Dc;
 - alla De solo a condizione che l'innalzamento del punto minimo dell'intradosso del solaio di copertura sia inferiore a 1 m e che l'inclinazione di falda sia compresa tra 30% e 40%.
- 4) Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale compresa tra 2,40 m e 2,60 m. L'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50.
- 5) Per ogni nuova unità immobiliare resa abitativa è obbligatorio reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura del 30% della Slp resa abitativa con un minimo di un posto auto (dim. indicative mt. 5,00x2,50). Tali spazi devono essere reperiti al piano terra degli edifici, nelle aree pertinenziali o nel sottosuolo delle stesse.
- 6) Qualora l'intervento si riferisca ad edifici ricadenti all'interno del perimetro del NAF, e sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale condizione, è possibile:
 - Monetizzare la quota parcheggi pertinenziali;
 - reperire gli spazi in aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che gli spazi per parcheggi siano legati da vincolo di pertinenza alle unità abitative previste dall'intervento stesso;
 - reperire gli spazi in aree per servizi destinate a parcheggio tramite convenzionamento.
- 7) Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti nel NAF con le limitazioni di cui ai commi 8 e 9.
- 8) Non è consentito:
 - modificare le quote di gronda e di colmo esistenti;
 - variare l'andamento delle falde esistenti;
 - interrompere la continuità della gronda
- 9) E' viceversa consentito:

- realizzare uno o più abbaini con larghezza fino a 2 m misurata al lordo delle strutture verticali di chiusura, con quota di colmo inferiore a quella della copertura e per uno sviluppo complessivo massimo del 30% rispetto alla lunghezza del fronte dell'edificio;
 - introdurre finestre complanari alla falda;
 - traslare i solai intermedi;
- 10) Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione secondo le disposizioni comunali vigenti.
- 11) I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono sottoposti all'esame dell'impatto paesistico da parte della Commissione Paesistica, sulla base delle "Classi di sensibilità paesaggistica" descritte nelle presenti Norme
- 12) Per quanto non disciplinato dalle norme del presente PGT, si applicano le disposizioni di cui alla L.r. 12/2005.

Art. 21. Ambiti agricoli

1) Definizione

a. L'individuazione sul territorio comunale degli ambiti agricoli si basa su:

- la ricognizione dello stato di fatto;
- i dati elaborati e messi a disposizione da Regione Lombardia sulla qualità e attitudine agronomica dei suoli;
- l'individuazione fatta dalla Provincia nel proprio strumento di pianificazione territoriale (PTCP) vigente.

b. Il PGT distingue tra:

- AMBITI AGRICOLI PERIURBANI: ambiti con attività agricole in essere, caratterizzanti il paesaggio periurbano, in stretta relazione spaziale con il tessuto urbano consolidato;
- AMBITI AGRICOLI STRATEGICI: ambiti con attività agricole in essere, portatori di rilevanti valori paesaggistici ed ecologici, anche nella prospettiva di miglioramento della rete ecologica comunale e del paesaggio agrario in genere.

2) Il PGT si pone l'obiettivo di una maggiore qualificazione del paesaggio agrario, attraverso l'uso a fini agricoli produttivi coerente con la qualità agronomica e la ricostituzione di siepi e alberature funzionali all'arricchimento della biodiversità e dei rapporti ecologici nel territorio.

3) Disciplina

a. Le aree agricole sono riservate all'attività agricola, alla coltivazione ed alla realizzazione degli impianti per la conduzione dei fondi. Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione delle conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività (come stabilito dall'Art. 2135 Codice Civile: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione/conservazione/vendita dei prodotti, ecc.).

b. Non è consentita l'installazione a terra su superfici agricole di impianti di pannelli solari e fotovoltaici.

c. Le strade possono essere rivestite in calcestruzzo o terra stabilizzata, tranne che negli ambiti agricoli strategici.

4) Disciplina specifica per gli ambiti agricoli strategici

a. Negli ambiti agricoli strategici l'obiettivo principale è la salvaguardia ambientale e

dell'attività agricola, lo sviluppo di pratiche colturali biologiche e di uso sostenibile del territorio.

- b. Tali ambiti sono da gestire con riferimento alla normativa in uso per le aree agricole dei Parchi Locali d'Interesse Sovralocale (PLIS) esistenti nei Comuni limitrofi e confinanti con Ossoa.
- 5) Il Comune può definire incentivi economici e/o criteri di compensazione ambientale a carico degli interventi urbanistici/edilizi di sviluppo e trasformazione, per realizzare quanto descritto ai punti di cui sopra

Art. 22. Aree boscate

1) Definizione

Il PGT individua le aree boscate sul territorio comunale, definendo a scala di maggior dettaglio quelle indicate dalla cartografia del Ptcp vigente della Provincia di Milano (Cfr. Norme Tecniche di Attuazione, Art. 63) e individuandone di nuove, con i seguenti fini:

- Conservazione e tutela dell'ambiente seminaturale e naturale
- Mantenimento e sviluppo della connettività ecologica del territorio
- Valorizzazione e differenziazione del paesaggio agricolo

2) Disciplina generale

- a. Il PGT tutela il mantenimento e incentiva l'espansione degli areali boscati esistenti nelle aree a destinazione agricola o libere da altri usi, con interventi di connessione tra le stesse con filari alberati, in particolare lungo i tracciati del reticolo idrico minore e lungo i perimetri dei campi coltivati, al fine di arricchire e diversificare gli elementi della Rete Ecologica comunale.
- b. Le superfici boscate non sono in ogni caso soggette a trasformazione urbanistica, in quanto da sottoporre a mantenimento, miglioramento e arricchimento della copertura arborea per finalità di ricchezza paesaggistica e connettività ecologica.
- c. Il PGT tutela il mantenimento e incentiva l'espansione degli areali boscati esistenti negli ambiti agricoli strategici, con interventi di connessione tra le stesse con filari alberati, in particolare lungo i tracciati del reticolo idrico minore e lungo i perimetri dei campi coltivati, al fine di arricchire e diversificare gli elementi della Rete Ecologica comunale.

Art. 23. Nuclei abitati sparsi e complessi cascinali negli ambiti agricoli

1) Definizione

Sono individuate, con apposito segno grafico nella cartografia di Piano, i lotti edificati localizzati all'interno degli ambiti agricoli. Tali lotti edificati devono essere preservati da un'ulteriore espansione, al fine di evitare una dispersione del tessuto urbano consolidato in ambiti agricoli.

2) Disciplina

- a. Gli edifici esistenti a destinazione d'uso esclusivamente residenziale, non appartenenti a una azienda agricola e come tali accatastati alla data di avvio del procedimento del PGT, rispettano l'indice fondiario esistente e possono essere sottoposti agli interventi di cui alla lett. g. E' esclusa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione qualora siano localizzati in ambiti agricoli strategici.
- Altezza massima (H max) per gli edifici residenziali: mt. 7,50
- b. La costruzione di nuovi edifici residenziali, legati all'attività agricola, è ammessa qualora si dimostri che le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- c. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni non possono superare i seguenti limiti:
- $I_f=0,01$ mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata e sugli altri terreni agricoli
 - Lotto minimo: 15.000 mq di superficie continua.
- d. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici. Non possono comunque superare:
- Il rapporto di copertura (Rc) del 10% della superficie aziendale;
 - Il rapporto di copertura (Rc) del 20% nel caso di aziende orto-floro- vivaistiche;
 - Il rapporto di copertura (Rc) del 40% della superficie aziendale nel caso di impianto di serre per ortaggi.
- e. Al fine del computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, previa istituzione di vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.
- f. E' prescritta, per gli edifici a destinazione residenziale o per altra destinazione, un'altezza massima (H max) di mt. 7,50 ad eccezione di attrezzature silos, serbatoi e d altri impianti tecnici
- g. Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale. Gli edifici esistenti possono essere sottoposti a interventi di:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, a parità di Slp.
- h. Utilizzi ammessi per gli edifici esistenti:
- Spazi commerciali per la vendita diretta al pubblico, fino a 250 mq di superficie di vendita, all'interno delle aziende agricole
 - Attività ricettive in edifici agricoli dismessi o sottoutilizzati
 - Allevamenti zootecnici, maneggi e pensione per animali, di nuova installazione o in ampliamento, nel rispetto della distanza minima di mt. 200 dalle zone residenziali
 - Maneggi e pensioni per cavalli
 - Spazi per attività didattiche (es. fattoria didattica)
- i. Gli utilizzi di cui sopra sono concessi, con Permesso di costruire convenzionato, a fronte di miglioramenti dal punto di vista paesaggistico- ambientale quali:
- La ricomposizione di filari alberati lungo i principali tratturi interpoderali, strade bianche, nonché ai lati delle linee del reticolo idrico minore che interessano (anche in confine) le proprietà dell'azienda

- Ove possibile il ripristino o la realizzazione di siepi frangivento e corridoi ecologici
- l. Per tutti i tipi di costruzione ammessi, si applicano le seguenti norme:
- Distanza dai fabbricati (Df): pari al doppio del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 10
 - Distanza dai confini (Dc): pari all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 10
 - Distanza dal ciglio della strada (Ds): mt. 10
- m. La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi. Tale relazione dovrà inoltre indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda e il modo con cui sono utilizzati, sempre al fine di dimostrare la necessità di realizzare le nuove attrezzature o gli ampliamenti richiesti. Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno un terzo della base alimentare necessaria all'allevamento.
- n. Gli interventi di risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia devono essere assoggettati a valutazioni obbligatorie relative all'impatto/inserimento paesaggistico, agli uffici e/o Commissioni comunali competenti

Art. 24. Fabbricati accessori

- 1) Nei giardini, orti o spazi a verde privato di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa:
 - la realizzazione di depositi/ricovero per attrezzi da giardino nella misura massima di 4,00 mq di superficie coperta con struttura in legno, copertura a una/due falde, altezza massima in colmo 2,40 m, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti articoli;
 - la realizzazione di pergolati e gazebo nella misura massima di 16 mq, altezza massima estradosso 2,40 m completamente aperti sui lati, con struttura in legno o ferro, con copertura piana eventualmente coperta con teli o cannicciati
- 2) Tali manufatti, soggetti a titolo abilitativo, dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale
- 3) Le predette strutture dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza. Non sono ammessi, in ogni caso, fabbricati accessori a ridosso delle recinzioni aperte su strada, verso i quali devono essere rispettate le distanze e gli arretramenti previsti dalla normativa di zona.

Art. 25. Recinzioni

- 1) Le recinzioni, anche a carattere precario devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a. a confine con gli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti previsti dal PGT o indicati dal Responsabile del Servizio;
 - b. l'altezza massima è di metri 2,00;
 - c. per le recinzioni verso spazi pubblici devono essere del tipo aperto e possono essere cieche per il 30% massimo della superficie complessiva;
 - d. possono essere realizzate in muratura di pietra a secco, in mattoni o altro, qualora costituiscano completamento di muri esistenti e siano in ambienti caratterizzati da questa tipologia di manufatti;
 - e. per i soli nuclei abitati sparsi e complessi cascinali negli ambiti agricoli è consentita, limitatamente all'area di pertinenza degli edifici a residenza o produttivi, la realizzazione di recinzioni con le prescrizioni come indicati ai punti precedenti a. / b. / c.
- 2) Nelle aree agricole e nelle aree di valore paesaggistico - ambientale le recinzioni devono essere costituite da siepi con latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona (ligustro, corniolo, biancospino, ecc.), di altezza non superiore a mt. 1,50 e con interposta eventuale rete metallica, allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento e posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che caratterizzano il paesaggio. Devono essere privilegiate le realizzazioni che concorrono a valorizzare il paesaggio ed a migliorare la dotazione biologica della campagna. Possono essere realizzate in muratura di pietra a secco qualora costituiscano completamento di muri esistenti e siano inserite in ambienti caratterizzati da questa tipologia di manufatti.
- 3) Per le recinzioni di aree soggette a pianificazione attuativa l'altezza e la tipologia sono disciplinate in modo uniforme nelle norme del piano attuativo stesso
- 4) In corrispondenza degli incroci stradali, le recinzioni devono essere arretrate in conformità al Codice della Strada.
- 5) L'istanza di concessione deve essere quantomeno corredata dagli elaborati previsti per gli interventi di arredo urbano, in quanto compatibili e necessari.
- 6) L'altezza delle recinzioni si misura dallo zero urbanistico o dal filo dell'eventuale fondazione di sostegno.

Art. 26. Impianti solari termici e fotovoltaici

- 1) Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.
- 2) E' vietata l'installazione di pannelli solari:
 - a terra o su specifiche strutture di supporto nelle aree destinate all'attività agricola;
 - nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Art. 27. Impianti fissi per la telefonia mobile

- 1) Il PGT individua, con apposita simbologia sulle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, le localizzazioni riservate (ai sensi dell'art. 8 – comma 6 della L. 22.2.2001 n°36, dell'art. 4 – comma 1 della L.r. 11.5.2001 n°11 e della DGRL n°7351 del 11.12.2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, le quali non possono essere insediate in alcuna altra zona od area. Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Questi impianti possono essere collocati negli ambiti individuati con apposito atto dall'organo competente, redatto in base ai piani di sviluppo annuali proposti dai gestori delle telecomunicazioni, ed in base alle modalità dallo stesso stabilite. Tali modalità dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 L. 36/2001;
 - trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "cubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex art. 89 D.Lgs. 259/2003;
 - favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
 - prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art. 3 L.r. 11/01.
- 2) Ai sensi dell'art. 4 L.r. 11/01 sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile nei parchi pubblici urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopeditoni inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 28. Impianti di distribuzione del carburante e di autolavaggio

- 1) Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante
 - a. Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi nella zona e nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a destinazione produttiva, ad esclusione delle fasce di rispetto stradale in ambito agricolo strategico. Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - $luf = 0,3 \text{ mq/mq}$ con un limite massimo di 200 mq di SIp, escluse le pensiline a protezione degli erogatori
 - $H \text{ max degli edifici} = \text{m } 4,50$
 - b. 1/5 della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto.
 - c. Tutto il perimetro dell'area di pertinenza, escluso i passi carrai di ingresso e uscita,

- deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi di H minima 1 metro.
- d. Sono ammesse le seguenti attività complementari: Autolavaggio; Bar; Vendita di prodotti al servizio degli automobilisti.
 - e. Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria.
 - f. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata alla richiesta di un Permesso di Costruire.
 - g. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata al rispetto della distanza minima di mt. 200 dai tessuti residenziali
- 2) Disciplina per gli impianti di autolavaggio indipendenti
- a. Gli impianti di autolavaggio indipendenti sono quelli dedicati esclusivamente alle operazioni di lavaggio e pulizia degli automezzi, gestiti anche con modalità di "self-service". Sono ammessi nella zona e nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a destinazione produttiva, ad esclusione delle fasce di rispetto stradale in ambito agricolo strategico.
 - b. E' ammessa la realizzazione di impianti e volumetrie in rapporto alle necessità dell'attività di autolavaggio, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Superficie minima di intervento: 300 mq
 - Rapporto di copertura (Rc): max 20%, escluse eventuali pensiline
 - $I_{uf} = 0,2$ mq/mq della superficie minima di intervento, intesa quale superficie complessiva del lotto interessato, con un limite massimo di 200 mq. di SIp, di cui 50 mq. massimo per servizi accessori
 - H max per gli edifici = mt. 3
 - H max per le strutture adibite al lavaggio = mt. 5
 - c. Non è ammessa la realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale, nemmeno per fini di guardiania/custodia.
 - d. 1/5 della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto.
 - e. Tutto il perimetro dell'area di pertinenza, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi di altezza minima (H min) 1 metro.
 - f. Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria.
 - g. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata alla richiesta di un Permesso di Costruire che presenti, in conformità ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale, elaborati e indicazioni progettuali riguardo:
 - livelli di consumo idrico;
 - recupero e trattamento delle acque di lavorazione e delle acque reflue;
 - specifiche misure adottate per la riduzione del rischio idraulico.
 - h. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata al rispetto della distanza minima di mt. 200 dai tessuti residenziali

Art. 29. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili.

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero (ove tale titolo non sia necessario) per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Art. 30. Movimenti di terra

- 1) Gli interventi ai fini dell'attività agricola non sono soggetti ad autorizzazione edilizia.
- 2) Gli interventi per attività di bonifica, per la modifica dei piani e dei pendii, per gli scavi, per la costruzione di interrati e per tutti gli interventi che comportano la movimentazione dei terreni, si deve richiedere specifica autorizzazione o concessione supportata, oltre che dalla documentazione stabilita per lo specifico intervento, anche da:
 - esatto e dettagliato rilievo plano-altimetrico dell'area interessata dall'intervento con l'individuazione di almeno due quote di riferimento concordate preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale;
 - sezioni trasversali e longitudinali in numero adeguato, con scavi e riporti e con riportate le quantità di scavi e di riporti espresse in metri cubi.
- 3) In ogni caso il PGT assume come proprie le norme della L.r. 8 Agosto 1998 n°14 "Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava". In particolare, per attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli ovvero al reperimento di materiali inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole: l'utilizzo del materiale inerte ricavato esclusivamente all'interno del fondo o dei fondi dell'azienda agricola ovvero l'asporto di materiali inerti al di fuori del fondo o dei fondi dell'azienda agricola, fino ad un rapporto massimo tra materiali ricavati e superficie escavata pari a mc. 500 per ettaro, è soggetto agli obblighi previsti all'art. 35, commi 2 e 3 della suddetta Legge regionale. Gli interventi estrattivi con asportazione di quantitativi superiori sono soggetti ad autorizzazione provinciale, previo parere dei competenti servizi regionali, che devono esprimersi entro trenta giorni, trascorsi i quali il parere si intende favorevole.
- 4) Disciplina dei lavori di scavo
 - a. I volumi di scavo devono essere ricollocati nell'area dell'intervento; i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo continuativo e senza interruzioni, onde evitare smottamenti, pena la scadenza dell'atto amministrativo.
 - b. Prima dell'inizio lavori dovrà essere indicata su apposita planimetria l'area del cantiere individuata per il deposito del materiale proveniente dagli scavi e non più utilizzabile. Inoltre, unitamente alla planimetria, si dovrà relazionare sulle modalità previste per evitare smottamenti e tutto quanto necessario ad eliminare l'impatto ambientale del deposito di materiale proveniente dallo scavo.

- c. Nel caso di dimostrata impossibilità del deposito dei materiali in cantiere, dopo sopralluogo concordato con l'Ufficio comunale competente, sarà possibile l'allontanamento del materiale proveniente dagli scavi come previsto dai commi successivi.
- d. Nel caso si renda necessario l'allontanamento dal cantiere dei materiali provenienti dallo scavo, devono essere documentate all' Ufficio comunale competente le ricevute rilasciate dalle discariche autorizzate con le relative quantità espresse in metri cubi dei materiali trasportati, nonché la certificazione redatta dal responsabile delle discariche, che descriva dettagliatamente la tipologia del materiale inviato in discarica.
- e. Qualora i materiali di risulta non vengano inviati alle pubbliche discariche ma vengano commercializzati, tale procedura deve essere autorizzata dalla Giunta Regionale, in quanto si configura come attività estrattiva.
- f. A scavo ultimato l'esecutore dei lavori deve comunicare all' Ufficio comunale competente la fine dei lavori e richiedere il sopralluogo per la verifica delle quote di sbancamento.

Art. 31. Costruzioni temporanee e stagionali

1) Definizione

- a. Le costruzioni temporanee e stagionali sono quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo e per soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.
- b. Qualora l'intervento, per le sue caratteristiche, sia causa di un evidente impatto ambientale, estetico, ecc., occorre acquisire il parere della Commissione Paesistica. In presenza di caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

2) Richiesta di autorizzazione

- a. Chiunque intenda realizzare strutture temporanee a servizio di attività esistenti su area privata o su area pubblica, deve presentare all'Ufficio comunale competente al rilascio dell'autorizzazione la seguente documentazione:
 - Istanza in bollo a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area dalla quale risulti chiaramente il periodo di installazione richiesto;
 - n° 2 Planimetrie di zona in scala 1:1.000 e 1:2.000;
 - n° 2 Elaborati grafici relativo al manufatto da installare e relazione sui materiali impiegati e modalità di installazione e rimozione redatti da tecnico abilitato;
 - Documentazione fotografica dei luoghi in doppia copia;
 - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il titolo a realizzare l'intervento;
 - Polizza fidejussoria pari al valore dell'opera realizzata;
 - Relazione sulla tempistica necessaria al montaggio ed alla rimozione della struttura provvisoria.
- b. I termini e procedure per il rilascio delle autorizzazioni temporanee e stagionali sono gli stessi previsti per le autorizzazioni e concessioni edilizie previsti dalla normativa vigente.

3) Ambito temporale delle autorizzazioni

- a. Le costruzioni temporanee e stagionali sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi e con un lasso di tempo uguale tra una autorizzazione e la successiva; fanno eccezione le baracche di cantiere e tutte le attrezzature necessarie per una corretta gestione del cantiere edile.
- b. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente all'installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori a quelli fissati dal presente comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico; in tale ultimo caso l'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

4) Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni

- a. Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai sessanta giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

5) Costruzioni temporanee in zone del tessuto residenziale e produttivo

- a. Fermo restando tutto quanto sopra esposto il rapporto di copertura massimo consentito per le strutture temporanee è fissato pari ad 1/3 dell'area libera.

6) Sanzioni

- a. Qualora le costruzioni temporanee e stagionali non vengano rimosse entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, queste saranno considerate a tutti gli effetti abusive e soggette al regime sanzionatorio previsto della normativa vigente in materia di abusivismo edilizio. Decorso inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, il Comune azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

PARTE III

Disciplina dei tessuti urbani consolidati

Art. 32. Disciplina per il Nucleo di antica formazione (NAF)

32.1 - DEFINIZIONE

- 1) Gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nel Nucleo di antica formazione (NAF) devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.
- 2) Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale
- 3) Il raggiungimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti comporta una valutazione puntuale, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'adeguatezza delle soluzioni adottate. A seguito di tale valutazione l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la coerenza dell'intervento rispetto ai caratteri del paesaggio sulla base delle indicazioni contenute nel Regolamento edilizio
- 4) Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nel NAF devono avvenire nel rispetto delle modalità di seguito elencate. Le denominazioni riportate nei punti seguenti non hanno relazione nominalistica con le definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 27 della L.r. 12/2005 e al Regolamento edilizio.
- 5) Indipendentemente dalla modalità di intervento, gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 devono rispettare le prescrizioni prevalenti emanate dalla competente Soprintendenza
- 6) Le disposizioni relative agli interventi edilizi descritti nelle modalità di seguito elencate sono prevalenti rispetto alle definizioni delle tipologie di intervento definite dal Regolamento edilizio.

32.2 - RICOSTRUZIONE: edifici con caratteristiche in contrasto con le caratteristiche del tessuto storico – palazzine -

- 1) Sono le costruzioni alle quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale anche in termini di caratteri architettonici e giacitura sul terreno e gli edifici rustici che hanno perso la loro funzione originaria.
- 2) Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia anche con la completa demolizione e ricostruzione
- 3) In caso di demolizione e ricostruzione, completa o parziale, l'ingombro planimetrico dell'edificio può essere alternativamente
 - il sedime precedente alla demolizione
 - quello risultante dal rispetto delle norme sulle distanze
- 4) La Slp massima è quella autorizzata calcolata secondo le modalità di cui all'Articolo 3.
- 5) la Slp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 3.15
- 6) In caso di edifici rustici come definiti all'Articolo 3.23, si applicano le disposizioni prevalenti
- 7) L'H dei fabbricati ricostruiti a seguito di completa demolizione è pari alla preesistente salvo nei casi di allineamento della quota di gronda e di colmo ad edifici adiacenti

ricadenti nelle modalità di cui ai punti 3, 4 e 5 del presente Articolo, a parità di piani con l'esistente.

32.3 – RIQUALIFICAZIONE: edifici coerenti con il tessuto storico ma con trasformazioni in contrasto con le caratteristiche dello stesso

- 1) Trattasi di edifici con caratteri architettonici parzialmente coerenti con il contesto storico o di costruzioni che hanno subito profonde trasformazioni tanto da comprometterne la struttura compositiva originaria. Ad essi viene pertanto riconosciuto un valore prevalentemente urbanistico. Tali edifici possono essere oggetto di ogni intervento, compresa la demolizione con ricostruzione purché sia mantenuto inalterato il sedime
- 2) La Slp massima è quella autorizzata calcolata secondo le modalità di cui all'Articolo 3.
- 3) la Slp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 3.15
- 4) L'H dei fabbricati ricostruiti a seguito di completa demolizione è pari alla preesistente salvo nei casi di allineamento della quota di gronda e di colmo ad edifici adiacenti ricadenti nelle modalità di cui ai punti 3, 4 e 5 del presente Articolo, a parità di piani con l'esistente.
- 5) Ogni genere di intervento deve essere sempre finalizzato a migliorare il rapporto estetico fra l'edificio e il contesto nel quale è inserito, con particolare attenzione all'impianto compositivo dei fronti che prospettano su spazi pubblici per i quali devono essere attuati provvedimenti atti ad eliminare o trasformare progressivamente le parti incongruenti
- 6) In caso di edifici rustici come definiti all'Articolo 3.23, si applicano le disposizioni prevalenti.

32.4 – RISANAMENTO CONSERVATIVO: edifici coerenti con il tessuto storico

- 1) Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se alterati da interventi contraddittori
- 2) L'obiettivo è la ricostruzione, laddove possibile, delle caratteristiche principali degli edifici mediante un insieme di opere che tendono, da un lato, a conservare gli elementi congruenti e, dall'altro, ad eliminare o trasformare le parti non conformi
- 3) Particolare attenzione deve essere rivolta alla ricomposizione formale dei fronti che prospettano su spazi pubblici. In particolare gli interventi devono:
 - mantenere o ricomporre gli allineamenti verticali e orizzontali delle aperture, comprese le vetrine, anche con riferimento ai prospetti adiacenti al fronte oggetto di intervento;
 - mantenere o ridimensionare le aperture, comprese le vetrine, garantendo i rapporti di forma stabiliti dal Regolamento edilizio;
 - interessare edifici rustici come definiti all'Articolo 3.23
- 4) Gli edifici possono essere oggetto di interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento e Ristrutturazione edilizia a condizione che:
 - non alterino la sagoma dell'edificio;
 - non prevedano la demolizione e ricostruzione dell'edificio;
 - non modificano le quote di colmo e di gronda delle coperture.

- 5) E' viceversa consentita la demolizione solamente delle porzioni aggiunte incoerentemente rispetto alla struttura originaria.
- 6) la Slp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 3.15
- 7) In caso di edificio ex agricolo come definito all'Articolo 3.23, si applicano le disposizioni prevalenti di cui all'Articolo successivo

32.5 – VALORIZZAZIONE: edifici vincolati

- 1) Questa categoria interessa i fabbricati contraddistinti da particolari caratteri architettonici riconoscibili e discretamente conservati
- 2) Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempi della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo
- 3) Tutti gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate con l'utilizzo di materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico, nonché alla ricomposizione dei fronti con particolare attenzione a quelli che prospettano su spazi pubblici. In particolare gli interventi devono:
 - mantenere o ricomporre gli allineamenti verticali e orizzontali delle aperture, comprese le vetrine, anche con riferimento ai prospetti adiacenti al fronte oggetto di intervento;
 - mantenere o ridimensionare le aperture, comprese le vetrine, garantendo i rapporti di forma stabiliti dal Regolamento edilizio;
 - introdurre, se necessarie, nuove aperture coerentemente con gli interventi di ricomposizione del fronte di cui al punto precedente
 - prevedere la demolizione dei balconi o la loro sostituzione con poggiali che, viceversa, possono essere mantenuti o realizzati ex novo
- 4) la Slp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 3.15
- 5) In caso di edifici rustici come definiti all'Articolo 3.23, si applicano le disposizioni prevalenti

32.6 – RESTAURO ARCHITETTONICO

- 1) Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico e pertanto sono sottoposti ad interventi di Restauro
- 2) Salvo prescrizioni maggiori da parte della Soprintendenza:
 - si applicano le disposizioni contenute nell'Articolo 32;
 - la Slp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 3.15;
 - gli interventi non possono alterare la sagoma dell'edificio e le quote di colmo e di gronda delle coperture

32.7 - CRITERI SPECIFICI PER GLI INTERVENTI NEL NAF

- 1) Negli interventi di cui ai punti precedenti è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:

- Devono essere conservate le strutture portanti verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
- Le strutture a volta e i solai in legno a cassettoni qualora staticamente idonei devono essere mantenuti e consolidati; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
- Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti l'intervento.
- Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con la salvaguardia degli elementi architettonici di cui sopra.
- Deve essere conservato l'apparato decorativo dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- Devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza compresi i ballatoi comuni
- E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
 - l'aggiunta di volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
 - la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc.;
 - la copertura di terrazzi.
 - l'aggiunta di scale esterne, fatta eccezione per comprovati e certificati casi collegati alla necessità di abbattimento delle barriere architettoniche.

32.8 - TRASFORMAZIONE DI EDIFICI EX RUSTICI NEL NAF

- 1) È consentito il recupero degli edifici rustici come definiti e classificati quali edificio residenziale. Le destinazioni ammesse sono indicate dalle specifiche norme d'ambito.
- 2) Le trasformazioni devono rispettare le prescrizioni in materia di parcheggi privati, con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa di nuova costituzione.
- 3) I parcheggi di cui al comma precedente devono essere reperiti nell'edificio oggetto di trasformazione o all'interno della corte afferente. Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato nell'edificio oggetto di trasformazione o all'interno della corte afferente, è consentito l'utilizzo di spazi anche non contigui a condizione che siano legati da vincolo di pertinenza, trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o avente titolo, alle unità abitative previste dall'intervento stesso. Qualora l'intervento riguardi una superficie per residenza SLP < a 75 mq totale e qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento degli spazi a parcheggio privato è ammessa la monetizzazione della quota dei parcheggi privati
- 4) la Slp massima è pari a 1/3 del Volume esistente così come definito all'Articolo 3.15

32.9 - MISURE DI SISTEMAZIONE DELLA VIABILITÀ INTERNA NEL NAF

- 1) Per il miglioramento della viabilità interna ai NAF, le strade devono essere gestite a senso unico
- 2) I criteri per l'utilizzazione delle strade a senso unico sono articolati secondo lo schema di riferimento progettuale seguente:

- Marciapiede di larghezza m. 1 minimo
- Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5
- Pista ciclabile ove possibile, di larghezza non inferiore a m. 1,50
- Parcheggi, in linea di larghezza minima m. 2,00, ove possibile intervallando gli stalli con alberi

32.10 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 1) La valorizzazione dei portali in mattoni e delle lesene sulle facciate degli edifici, nel complessivo rispetto delle caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificato, è obiettivo primario di tutti gli interventi (anche manutentivi).
- 2) Le insegne luminose debbono essere poste all'interno della luce del negozio e non a bandiera
- 3) Negli interventi adeguativi e modificativi su interi edifici:
 - non possono essere realizzati portici nelle fronti lungo strada;
 - debbono essere rispettati gli allineamenti orizzontali e verticali per porte, finestre e luci di negozio
- 4) Nelle aree delle ville storiche e relativi parchi, sono ammessi interventi sino al restauro e al risanamento conservativo, senza creazione di nuovi volumi fuori terra e/o nuova Slp all'interno di volumi esistenti
- 5) Tutti i parchi e i giardini annessi alle Ville storiche sono sottoposti a tutela dal Piano delle Regole e come tali in essi
 - debbono essere salvaguardate le alberature presenti;
 - debbono essere salvaguardate le sistemazioni artificiali del terreno originariamente concepite e debbono essere rimossi eventuali dissesti dovuti ad incuria;
 - non possono essere eliminati eventuali manufatti ornamentali scalinate, balaustre, fontane ecc.) e/o statue esistenti

32.11 - CONDIZIONI PER CONTRIBUTI COMUNALI

- 1) Il Comune, sulla base di apposita delibera di Consiglio comunale, può definire contributi a favore di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro conservativo. I contributi per le opere di restauro conservativo e di ristrutturazione devono essere convenzionati e prevedere contestualmente la demolizione delle superfetazioni incongruenti con l'organismo edilizio singolo o il contesto d'isolato

32.12 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

- 1) Vengono individuati i perimetri per due Piani Particolareggiati d'Intervento per:
 - Piazza e Villa Litta Modignani;
 - Via 4 Novembre.
- 2) L'obiettivo di tali PP, che possono essere d'iniziativa sia pubblica che privata, sarà la qualificazione (anche attraverso l'ampliamento e/o differente organizzazione) degli spazi pubblici attualmente esistenti: sedi stradali, sedi pedonali, spazi verdi e alberature, arredo urbano e illuminazione

32.13 – Piano di Recupero “CORTE POLLASTRI” Via IV Novembre

- 1) Trattasi di edifici soggetti al piano di recupero denominato “Corte Pollastri” già approvato. Tali edifici possono essere oggetto di ogni intervento, purché nel rispetto del progetto approvato, e sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire convenzionato
- 2) La Slp massima è quella approvata.
- 3) L’H dei fabbricati è pari alla preesistente e quella risultante dal progetto approvato.
- 4) Ogni genere di intervento deve essere riferito all’impianto compositivo dei fronti come individuati dal progetto approvato e non possono essere modificati se non attraverso l’approvazione di una variante complessiva di un nuovo piano di recupero.

32.14 - DESTINAZIONI D’USO

- 1) Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:
 - GF1
 - GF2.2
 - GF3.1
 - GF3.2
 - GF3.4
 - GF3.5
 - GF3.6
 - GF4.1
 - GF5.1
 - GF8.1
 - GF8.2
- 2) Non sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:
 - GF2.1
 - GF2.3
 - GF3.3
 - GF4.2
 - GF5.2
 - GF5.3
 - GF5.4
 - GF5.5
 - GF5.6
 - GF5.7
 - GF5.8

Art. 33. Tessuti residenziali

33.1 - DEFINIZIONE

a. Per tessuti residenziali si intendono quegli ambiti a prevalente destinazione d'uso residenziale, che presentano un assetto morfologico ed insediativo ben riconoscibile e distinto da quello degli altri tessuti.

Il Piano delle Regole distingue in:

- tessuti residenziali a bassa densità;
- tessuti residenziali alta densità o media densità

b. Sono riconoscibili le seguenti caratteristiche morfologiche e tipologiche.

b.1 I tessuti residenziali a bassa densità si caratterizzano per la quasi esclusiva monofunzionalità, fatta eccezione per la sporadica presenza di attività artigianali o terziarie (studi professionali, uffici professionali, negozi,...), la presenza di aree verdi pertinenziali a destinazione varia (giardini, orti, cortili,...). L'edificazione, limitata in altezza, presenta principalmente due tipologie di impianto:

- un impianto spontaneo, dato dall'aggregazione nel tempo di singole unità immobiliari mono o bifamiliari;
- un impianto unitario, dovuto alla reiterazione seriale di un modulo base, quasi sempre costituito dalla villa singola su lotto singolo.

b.2 I tessuti residenziali alta densità o media densità mostrano uno sviluppo in altezza, con la presenza generalmente di un singolo edificio per lotto, con esclusiva destinazione residenziale (e saltuarie presenze di attività commerciali o di servizio al piano terra o nei cortili), quasi sempre con un giardino condominiale di pertinenza e box auto (se presenti) interrati.

33.2 - Per i tessuti residenziali il PGT intende:

- a. favorire ed incentivare la riqualificazione anche in chiave ambientale e di risparmio energetico del patrimonio edilizio esistente;
- b. regolamentare la saturazione dei lotti liberi interclusi nell'esistente;
- c. migliorare la fruibilità e la diffusione del verde urbano attrezzato dei livelli di abitabilità in genere.

33.3 - DESTINAZIONI D'USO

a. Per tutte le aree appartenenti ai tessuti residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- GF1
- GF2.2
- GF3.1
- GF3.2
- GF3.4
- GF3.5
- GF3.6
- GF4.1
- GF5.1
- GF5.2
- GF8.1

- GF8.2

b. Per tutte le aree appartenenti ai tessuti residenziali sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- GF2.1
- GF2.3
- GF3.3
- GF4.2
- GF5.3
- GF5.4
- GF5.5
- GF5.6
- GF5.7
- GF5.8
- GF6
- GF7

33.4 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

a. Per i tessuti residenziali a bassa densità:

- If: 0,40 mq/mq
- Rc: 40% (esclusi box)
- H max: 8 mt.
- H max: 2 piani fuori terra
- Sd: 30%
- Posti auto nella misura del 30% della SLP con un minimo di 1 box/posto auto per ogni unità economica

b. Per i tessuti residenziali alta densità o media densità:

- If: 0.40 mq/mq
- Rc: 40% (esclusi box)
- H max: 10,50 mt.
- H max: 3 piani fuori terra
- Sd: 30%
- Posti auto nella misura del 30% della SLP con un minimo di 1 box/posto auto per ogni unità economica

33.5 - MODALITÀ D'INTERVENTO

a. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b.1 Interventi di ristrutturazione edilizia.

b.2 Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione

c. Interventi di ristrutturazione urbanistica solo con Piano Attuativo.

d. In caso di nuova costruzione si rispettano gli indici e i parametri urbanistici di cui al comma 4.

33.6 - DISTANZE

- De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
- Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m

- edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H
- consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente registrata a cura e spese dei medesimi presso l'Agenzia delle Entrate
- ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino
 - Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura
 - Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura
 - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi
- Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore
 - La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

33.7 - VERDE PRIVATO:

Le aree nel tessuto urbano consolidato così azionate, non dispongono di alcun indice edificatorio e possono attuare interventi solo come previsto dagli articoli "Conservazione e implementazione del verde" e "Orti urbani", di cui alle presenti Norme.

Art. 34. Aree e insediamenti a destinazione produttiva

34.1 - DEFINIZIONE

Si tratta di aree/ambiti caratterizzati da un'urbanizzazione con presenza dominante di edifici a destinazione produttiva e puntuale di edifici ad altra destinazione (ad es. residenza). Tali contesti presentano una modularità ripetitiva dell'impianto insediativo, con prevalente sviluppo planimetrico rispetto a quello altimetrico, elevata impermeabilizzazione del suolo ed elevati rapporti di copertura. Le azioni di Piano sono volte al miglioramento delle caratteristiche degli insediamenti produttivi, con:

- miglioramento delle aree di servizio (es. parcheggi per autotreni);
- compensazioni e mitigazioni di carattere ambientale;
- uso di energie alternative e risparmio energetico.

34.2 - DESTINAZIONI D'USO

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- GF1 ma solo per gli edifici o le unità immobiliari esistenti
- GF2.1
- GF2.2
- GF2.3
- GF3.6 limitatamente agli uffici integrati alle attività produttive
- GF3.3
- GF4.1
- GF4.2
- GF5.2
- GF5.7
- GF5.8
- GF6
- GF8.1

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- GF1 ad esclusione degli edifici o delle unità immobiliari esistenti
- GF3.1
- GF3.2
- GF3.4
- GF3.5
- GF3.6 ad esclusione degli uffici integrati alle attività produttive
- GF5.1
- GF5.3
- GF5.4
- GF5.5
- GF5.6
- GF7
- GF8.2

c. Devono essere reperiti parcheggi standard nella misura minima del 20% della Slp

trasformata per le destinazioni Gf6 e Gf4.

d. Sono destinazioni compatibili:

- le destinazioni integrate all'attività produttiva come uffici e spazi per la vendita diretta dei prodotti per una quota massima di SIp pari al 40% di quella totale (20% per uffici e 20% per vendita diretta massimo)

e. non è consentito l'insediamento di nuove attività classificate insalubri di prima classe ai sensi della normativa vigente nonché quelle che possono comunque essere fonte di molestia o danno al vicinato per emissioni di rumore, esalazioni od altro, a prescindere dal numero di addetti e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

34.3 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 0,7 mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) max: 65% della Sf
- H max.: 10 mt. all'intradosso
- L'utilizzo di almeno il 50% della copertura per l'installazione di pannelli fotovoltaici genera una premialità del 10% della SIp e del 5% del Rc
- Parcheggi pertinenziali: 20% della SIp;
- Sd: 15%

34.5 - DISCIPLINA

- a. I piani interrati/seminterrati destinati a parcheggi, magazzino, depositi, sala posa ecc., senza permanenza di persone, non computano nella SIp purchè l'altezza interna sia inferiore a mt. 2,50
- d. Gli impianti tecnologici possono superare l'H max se compresi nell'involucro, spiccato dal perimetro del lotto all'H di mt. 2,5 con inclinazione di 30°
- e. Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi
- f. Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione globale, con superfici fondiari superiori a 5.000 mq sono obbligatoriamente soggetti a intervento con Piano Attuativo (P.A.) o permesso di costruire convenzionato

34.6 - DISTANZE

- De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
- Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m
 - edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H
 - consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari
 - ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino
 - Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m

- misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
- Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi
- Dz = Distanza dagli ambiti tessuti residenziali (m) minima:
 - 10,00 m
 - Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore
 - La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

Art. 35. Aree e insediamenti a destinazione terziaria e commerciale

35.1 - DEFINIZIONE

Si tratta di aree sulle quali insistono edifici per la conduzione dell'attività terziaria e/o commerciale, che in alcuni casi presentano spazi per l'esposizione all'aperto (es. concessionari)

35.2 - DESTINAZIONI D'USO

- a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- GF1 ma solo per gli edifici o le unità immobiliari esistenti
 - GF2.2
 - GF3.1
 - GF3.2
 - GF3.4
 - GF3.5
 - GF3.6

- GF4.1
- GF4.2
- GF5.1
- GF5.2
- GF5.4
- GF5.7
- GF5.8
- GF6
- GF8.1

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- GF1 ad esclusione degli edifici o delle unità immobiliari esistenti
- GF2.1
- GF2.3
- GF5.3
- Gf7
- Gf8.2

35.3 - AREE E INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Le tipologie di insediamenti per attività commerciali sono definite dalla tabella seguente:

- (GF5.1) Vicinato = fino a 150 mq
- (GF5.2) Medie strutture = fino a 1.500 mq
- (GF5.3) Grandi strutture = oltre 1.500 mq
- (GF5.4) Commercio specializzato = esercizi commerciali che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, tipologie simili alle precedenti). In questi esercizi la superficie di vendita è calcolata in misura di 1/8 della Slp. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte.
- (GF5.5) Centro commerciale = struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera a).
- (GF5.6) Parco commerciale = struttura di vendita avente le caratteristiche di cui all'Allegato A della D.G.R. 5054/2007, capitolo 4.2.1, comma 2, lettera b).
- (GF5.7) Commercio all'ingrosso = attività svolte 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.
- (GF5.8) Depositi = attività di ricovero, stoccaggio, immagazzinamento di beni, macchinari, attrezzature, materiali al servizio delle attività economiche.

35.4 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

- Indice utilizzazione fondiaria (Iuf): 0,7 mq/mq
- Rc: 65% massimo della superficie fondiaria
- Altezza massima (H max):
 - 10 mt. all'intradosso
 - 2 piani fuori terra per insediamenti commerciali
 - 3 piani fuori terra per aree a destinazione terziaria non commerciale
- L'utilizzo di almeno il 50% della copertura per l'installazione di pannelli fotovoltaici genera una premialità del 10% della Slp e del 5% del Rc
- Parcheggi pertinenziali: vedi tabella art. 16 in base alla Slp di destinazione;

- Sd: 15%
- Le aree a servizi degli edifici di nuova costruzione devono essere realizzate in loco.

35.5 - MODALITÀ ATTUATIVE

- a. Titoli abilitativi diretti per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione, ampliamenti e nuove costruzioni di comparti con superficie minima inferiore a 2.000 mq
- b. Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato in caso di:
 - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione su lotti singoli;
 - ristrutturazione urbanistica di comparti con superficie minima 2.000 mq

35.6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a.1 L'area detta "Bertola", è identificata con asterisco nella cartografia di Piano. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - una superficie massima per attività commerciali (Gf5) di mq 1.500;
 - Gf2.1 solo magazzini, depositi e logistica.
- a.2 Tutti gli interventi edilizi, escluse le manutenzioni ordinaria e straordinaria, sono sottoposti alla previa approvazione di un Piano Attuativo.
- a.3 I frazionamenti/accorpamenti sono ammessi previa approvazione di un progetto, esteso all'intera area, illustrativo delle destinazioni d'uso previste
- b. E' ammesso lo svolgimento congiunto in un solo esercizio dell'attività commerciale, ivi compresa la somministrazione di alimenti e bevande, e di altri servizi di particolare interesse per la collettività, anche in convenzione con soggetti pubblici o privati.
- c. Nelle aree poste all'interno del tessuto residenziale, è identificate con segno grafico nella cartografia di Piano, sono ammesse, oltre a quelle indicate sopra, anche le seguenti destinazioni d'uso:
 - GF1 con indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) massima pari a 0,4 mq/mq del lotto di pertinenza

35.7 - LOCALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE NELLE AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA

Al fine di garantire la sostenibilità sociale, ambientale e di viabilità delle attività di somministrazione a forte impatto attrattivo e assicurare l'ordine pubblico, la pubblica sicurezza, la sicurezza stradale, la tutela della salute e della quiete dei residenti, come previsto dalle norme regionali e statali, il rilascio delle autorizzazioni, per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, è disciplinato dai Criteri comunali relativi al rilascio delle nuove autorizzazioni e di quelli relativi al trasferimento di sede dei pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

35.8 - ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE

- a. Sulle aree appartenenti al demanio o al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati, e messe a tal fine a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT e alle medesime condizioni di cui sopra.
- b. L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito, oltre che negli

esercizi di vicinato, sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

35.9 - DISTANZE

- De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
- Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m
 - edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H
 - consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente registrata a cura e spese dei medesimi presso l'Agenzia delle Entrate
 - ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino
 - Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura
 - Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura
 - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi
- Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore
 - La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

PARTE IV

Disciplina dei piani attuativi

Art. 36. Disciplina generale per i Piani Attuativi

36.1 - DEFINIZIONE

Il PGT individua ambiti territoriali sottoposti a Piano Attuativo, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole, distinti in:

- Piani attuativi di completamento a destinazione residenziale (PAC)
- Piani attuativi a destinazione produttiva (Piani di lottizzazione produttivi – PLP)

36.2 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI GENERALI

- a. Per i Piani attuativi a destinazione residenziale:
 - Indice di edificazione: come previsto dalle schede di dettaglio per ambiti già individuati dal presente PGT (cfr. presenti Norme e Documento di Piano)
 - H max.: mt. 9,50;
 - Piani = n. 2 piani fuori terra più eventuale terzo livello mansardato con tetto a falde
 - Rapporto di copertura massimo (Rc max): 40% del lotto, esclusi i box auto
 - Parcheggi:
 - pertinenziali, Posti auto nella misura minima del 30% della SLP con un minimo di 1,5 box/posto auto per ogni unità economica;
 - ceduti per servizi pubblici nella misura minima di 10 mq./ab
- b. Per i Piani attuativi a destinazione produttiva:
 - Indice di edificazione: come previsto dalle schede di dettaglio per ambiti già individuati dal presente PGT (cfr. presenti Norme e Documento di Piano)
 - Rapporto di copertura (Rc) max: 65% della Sf
 - H max.: 10 mt. all'intradosso
 - Parcheggi:
 - pertinenziali, Posti auto nella misura minima del 30% della SLP;
 - ceduti per servizi pubblici, 10% della Slp realizzata.
- c. Tutti gli interventi devono prevedere aree per servizi alla residenza nella misura di 10 mq/ab. Le restanti aree dovute sulla base della quota procapite per servizi prevista dal PGT, devono essere monetizzate. Altre aree per servizi, non monetizzabili, possono essere definite in sede negoziale tra Comune e operatori.

36.3 - DESTINAZIONI D'USO PER I PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI

- a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - GF1
 - GF2.2
 - GF3.1
 - GF3.2
 - GF3.4
 - GF3.5
 - GF3.6
 - GF4.1
 - GF5.1
 - GF5.2

- GF8.1
- GF8.2
- b. sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 - GF2.1
 - GF2.3
 - GF3.3
 - GF4.2
 - GF5.3
 - GF5.4
 - GF5.5
 - GF5.6
 - GF5.7
 - GF5.8
 - GF6
 - GF7

36.4 - DESTINAZIONI D'USO E DISCIPLINA PER I PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI

- a. Le destinazioni d'uso ammesse e la disciplina degli ambiti sottoposti a tale tipologia di PA sono:
 - GF1 ma solo per gli edifici o le unità immobiliari esistenti
 - GF2.1
 - GF2.2
 - GF2.3
 - GF3.6 limitatamente agli solo se uffici integrati alle attività produttive
 - GF3.3
 - GF4.1
 - GF4.2
 - GF5.2
 - GF5.7
 - GF5.8
 - GF6
 - GF8.1
- b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - GF1 ad esclusione degli edifici o delle unità immobiliari esistenti
 - GF3.1
 - GF3.2
 - GF3.4
 - GF3.5
 - GF3.6 ad esclusione degli uffici integrati alle attività produttive
 - GF5.1
 - GF5.3
 - GF5.4
 - GF5.5
 - GF5.6
 - GF7
- c. Sono destinazioni compatibili:
 - le destinazioni integrate all'attività produttiva come uffici e spazi per la

vendita diretta dei prodotti per una quota massima di Slp pari al 40% di quella totale (20% per uffici e 20% per vendita diretta massimo)

36.5 - SONO ESCLUSI DALLE DISPOSIZIONI DI CUI AI COMMI PRECEDENTI I PIANI ATTUATIVI:

- a. previsti in aree destinate a servizi pubblici e/o d'interesse generale;
- b. previsti in attuazione agli ambiti di trasformazione (AT), regolati dalla normativa allegata al Volume 2 "Quadro Programmatico" del Documento di Piano

36.6 – DISTANZE PER I PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI

- De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
- Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m
 - edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H
 - consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente registrata a cura e spese dei medesimi presso l'Agenzia delle Entrate
 - ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino
 - Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura
 - Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura
 - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi
- Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore
 - La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

36.7 – DISTANZE PER I PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI

- De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
- Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m
 - edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o > a 1/2 di H
 - consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta registrata a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate
 - ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino
 - Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi
- Dz = Distanza dagli ambiti tessuti residenziali (m) minima:
 - 10,00 m
- Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore
 - La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energ. purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

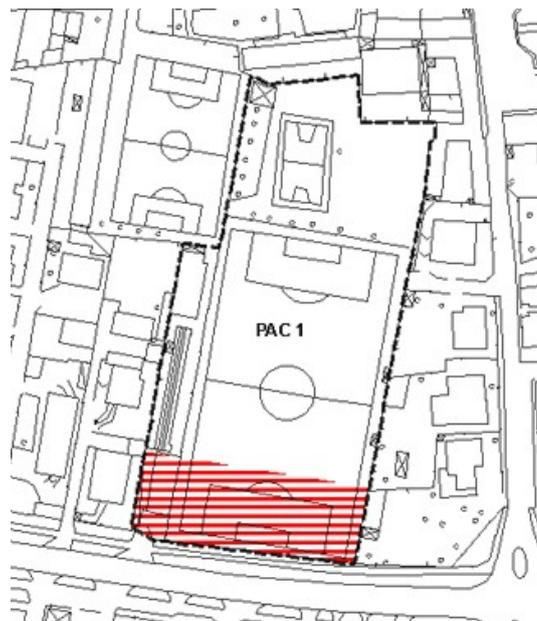
Art. 37. PAC 1

1) Definizione

- a. Il PA viene individuato all'interno dell'area dell'oratorio, per ricavare un edificio di edilizia residenziale.

2) Modalità attuative

- a. L'intervento prevede la realizzazione:
 - su un'area di concentrazione fondiaria di 2.000 mq individuata nella St complessiva di 10.700 mq circa del PA;
 - di una SLP fissa di 800 mq per edilizia residenziale.
- b. La realizzazione del volume avviene esclusivamente longitudinalmente su fronte strada, nell'area di concentrazione fondiaria, con accesso carraio da Viale Europa e posti auto in interrato.



- c. L'attuazione è vincolata:

- alla cessione minima di 160 mq per servizi in loco (10 mq/ab.). La quantità di aree per servizi da cedere in loco sarà comunque oggetto di approfondimento da definire in sede negoziale
- alla risistemazione di tutta l'area perimetrata per attività oratoriali/parrocchiali;
- alla sistemazione del tratto fronte strada del PA su Viale Europa, anche con interventi concordati con il Comune per una migliore contestualizzazione del percorso ciclopedonale esistente.

3) Indici e parametri urbanistici

- S.t. complessiva: 10.700 mq
- S.f. di concentrazione: 2.000 mq
- SLP massima realizzabile: 800 mq
- Rc: 40% (esclusi box)
- H max: 8,00 mt.
- P. max: 2 piani fuori terra
- Sd: 30%
- Abitanti teorici: 16
- cessione di aree per servizi in loco nella misura minima di 10 mq/ab.: 160 mq per parcheggi
- Posti auto pertinenziali nella misura del 30% della SLP con un minimo di 1,5 box/posto auto per ogni unità economica

4) Destinazioni d'uso

- a. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Residenza Gf1
 - Settore secondario Gf2 solo:
 - Gf2.2
 - Attività terziarie Gf3 solo:

- Gf3.1
 - Gf3.2
 - Gf3.4
 - Gf3.5
 - Gf3.6
 - Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande Gf4
 - Settore Commercio Gf5 solo:
 - Gf5.1
 - GF5.2
 - Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8)
- b. sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- Settore secondario: Gf2.1 e Gf2.3
 - Settore terziario: Gf3.3
 - Settore commercio: tutte ad eccezione di Gf5.1, Gf5.2
 - Gf. 6
 - Agricoltura: Gf7
 - Impianti tecnologici
- 5) Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:
E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione, da parte dell'operatore, alla realizzazione di un tratto di rete fognaria comunale, come pianificata e preventivata dagli uffici comunali competenti.
- 6) Distanze
- De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
 - Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m
 - edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H
 - consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari
 - ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino
 - Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi

- Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore
 - La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

Art. 38. PAC 2

1) Definizione

a. Il PA riconferma una zona di espansione residenziale già prevista dal precedente PRG e non attuata (PL 4). La cartografia del Piano delle Regole individua:

- le aree di concentrazione fondiaria: 8.560 mq massimo;
- la fascia di rispetto del canale derivatore "Corbetta": 2.410 mq circa;
- altre aree di verde di arredo: 975 mq circa
- la previsione di nuova viabilità, per un'area occupata di circa 2.850 mq.

2) Modalità attuative

a. L'intervento prevede la realizzazione di 3.750 mq di SIp per edilizia residenziale, rispettando la presenza del canale derivatore del Villorosi e la relativa fascia di inedificabilità e realizzando un nuovo collegamento con Via Patrioti alle spalle della cappella religiosa esistente, al fine di consentire l'interruzione di Via Patrioti in corrispondenza della cappella e una conseguente sistemazione dell'area per una migliore fruizione pubblica.

b. L'attuazione è vincolata a:

- Cessione delle aree e realizzazione, come opere di urbanizzazione primaria a cura dell'operatore e a scomputo oneri, della nuova viabilità di attraversamento dell'ambito (nuovo collegamento con Via Patrioti) e della nuova rotatoria;
- Cessione di aree per servizi in loco nella misura minima di 10 mq/ab.: 750 mq per parcheggi.

3) Indici e parametri urbanistici

- S.t. complessiva: 14.795 mq
- S.f. di concentrazione: 8.560 mq
- SLP massima realizzabile: 3.750 mq
- Rc: 40% s.f. (esclusi box)
- H max: 7,50 mt.
- H max: 2 piani fuori terra
- Sd: 30%
- Abitanti teorici: 75
- Cessione di aree per servizi in loco nella misura minima di 10 mq/ab.: 750 mq per parcheggi
- Ulteriore cessione di aree:
 - o per la fascia di rispetto e contestualizzazione del canale derivatore "Corbetta": 2.410 mq circa;



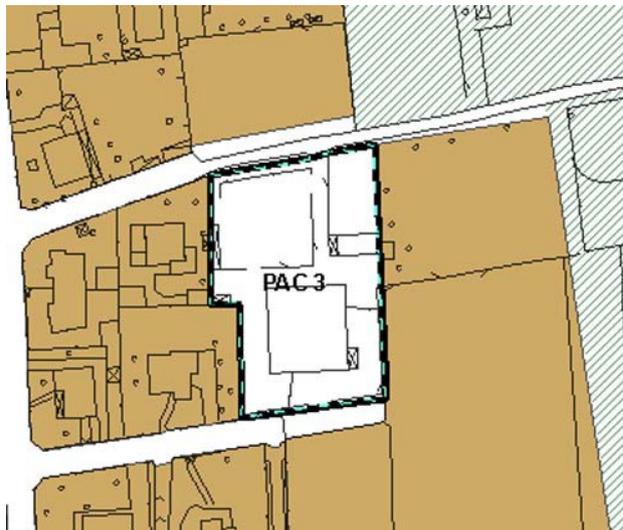
- o altre aree di verde di arredo: 975 mq circa
 - o per la realizzazione della nuova viabilità di previsione, per circa 2.850 mq.
 - Posti auto pertinenziali nella misura del 35% della SLP con un minimo di 1,5 box/posto auto per ogni unità economica
- 4) Destinazioni d'uso
- a. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- Residenza Gf1
 - Settore secondario Gf2 solo:
 - Gf2.2
 - Attività terziarie Gf3 solo:
 - Gf3.1
 - Gf3.2
 - Gf3.4
 - Gf3.5
 - Gf3.6
 - Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande Gf4
 - Settore Commercio Gf5 solo:
 - Gf5.1
 - Gf5.2
 - Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8)
- b. sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- Settore secondario: Gf2.1 e Gf2.3
 - Settore terziario: Gf3.3
 - Settore commercio: tutte ad eccezione di Gf5.1, Gf5.2
 - Gf. 6
 - Agricoltura: Gf7
 - Impianti tecnologici
- 5) Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:
E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione, da parte dell'operatore, alla realizzazione di un tratto di rete fognaria comunale, come pianificata e preventivata dagli uffici comunali competenti.
- 6) Distanze
- De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
 - Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m
 - edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H
 - consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari
 - ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino

- Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
- Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
- cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi
- Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore
 - La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

Art. 39. PAC 3

1) Definizione

- a. Il PA, individuato nell'area occupata da un deposito attrezzi del Comune (St di 3.350 mq circa), si pone l'obiettivo di completare il tessuto consolidato tra Via Re di Puglia e Via Monte Bianco.



2) Modalità attuative

- a. 50% Edilizia residenziale pubblica
50% Edilizia residenziale
- b. L'attuazione è vincolata:

- alla cessione minima di 290 mq per servizi in loco (10 mq/ab.).

La quantità di aree per servizi da cedere in loco sarà comunque oggetto di approfondimento da definire in sede negoziale

3) Indici e parametri urbanistici

- S.t. complessiva: 3.350 mq
- S.f. di concentrazione: 3.060 mq
- SLP massima realizzabile: 1.450 mq
- Rc: 40% s.f. (esclusi box)
- H max: 7,50 mt.
- H max: 2 piani fuori terra
- Sd: 30%
- Abitanti teorici: 29
- Cessione di aree per servizi in loco nella misura minima di 10 mq/ab.: 290 mq per parcheggi
- Posti auto pertinenziali nella misura del 35% della SLP con un minimo di 1,5 box/posto auto per ogni unità economica

4) Destinazioni d'uso

- a. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza Gf1
- Settore secondario Gf2 solo:
 - Gf2.2
- Attività terziarie Gf3 solo:
 - Gf3.1
 - Gf3.2
 - Gf3.4
 - Gf3.5
 - Gf3.6
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande Gf4
- Settore Commercio Gf5 solo:

- Gf5.1
 - GF5.2
 - Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8)
- b. sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- Settore secondario: Gf2.1 e Gf2.3
 - Settore terziario: Gf3.3
 - Settore commercio: tutte ad eccezione di Gf5.1, Gf5.2
 - Gf. 6
 - Agricoltura: Gf7
 - Impianti tecnologici
 - Impianti tecnologici
- 5) Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:
- a. E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione, da parte dell'operatore, alla realizzazione di un tratto di rete fognaria comunale, come pianificata e preventivata dagli uffici comunali competenti.
- 6) Distanze
- De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
 - Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m
 - edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H
 - consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari
 - ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino
 - Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi
 - Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e

l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore

- La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

Art. 40. PAC 4



1) Definizione

Il PA individua una zona di espansione residenziale, su parte di un'area già prevista dal precedente PRG come espansione produttiva. A seguito della scadenza della convenzione di un PL mai attuato, il PGT ha scelto l'espansione a destinazione residenziale per il completamento del tessuto urbano e al fine di evitare conflitti tra i tessuti residenziali e i tessuti produttivi consolidati. La cartografia del Piano delle Regole individua:

- le aree di concentrazione fondiaria: 5.130 mq massimo;
- una fascia di cessione a nord dell'area di concentrazione fondiaria, da forestare per mitigazione nei confronti del PLP soprastante;
- la previsione di un nuovo tracciato ciclopedonale proveniente dalla Via Boccaccio

2) Modalità attuative

- L'intervento prevede la realizzazione di 2.565 mq di SIp per edilizia residenziale.
- L'attuazione è vincolata a:
 - cessione della fascia di mitigazione con il PLP soprastante: tale fascia deve avere una profondità minima di 50 metri, misurata dal limite inferiore dell'area di concentrazione fondiaria del PLP (ricomprensente la strada realizzata dal PLP). E' ammesso l'utilizzo di parte della fascia per realizzare i parcheggi in cessione in loco e la viabilità di servizio alla nuova residenza. Tale utilizzo dovrà essere definito puntualmente in sede di attuazione del PA.
 - cessione di aree per servizi in loco nella misura minima di 10 mq/ab.: 510 mq per parcheggi.
 - compartecipazione alla realizzazione della pista ciclabile prevista dal PGT e individuata dalla cartografia di Piano

3) Indici e parametri urbanistici

- S.t. complessiva: 11.085 mq
- S.f. di concentrazione: 5.130 mq
- SLP massima realizzabile: 2.565 mq
- Rc: 40% s.f. (esclusi box)

- H max: 7,50 mt.
- H max: 2 piani fuori terra
- Sd: 30%
- Abitanti teorici: 51
- Cessione di aree per servizi in loco nella misura minima di 10 mq/ab.: 510 mq per parcheggi
- Ulteriore cessione di aree:
 - o Fascia verde di mitigazione (profondità 50 metri, includendo la strada ceduta dal PLP "Ex Scarine"): 5.955 mq circa
- Posti auto pertinenziali nella misura del 35% della SLP con un minimo di 1,5 box/posto auto per ogni unità economica

4) Destinazioni d'uso

a. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza Gf1
- Settore secondario Gf2 solo:
 - Gf2.2
- Attività terziarie Gf3 solo:
 - Gf3.1
 - Gf3.2
 - Gf3.4
 - Gf3.5
 - Gf3.6
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande Gf4
- Settore Commercio Gf5 solo:
 - Gf5.1
 - Gf5.2
- Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8)

b. sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- Settore secondario: Gf2.1 e Gf2.3
- Settore terziario: Gf3.3
- Settore commercio: tutte ad eccezione di Gf5.1, Gf5.2
- Gf. 6
- Agricoltura: Gf7
- Impianti tecnologici

5) Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:

E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione, da parte dell'operatore, alla realizzazione di un tratto di rete fognaria comunale, come pianificata e preventivata dagli uffici comunali competenti.

6) Distanze

- De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
- Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m
 - edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H
 - consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei

seguenti casi:

- unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
- accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari
- ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino
 - Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi
- Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore
- La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

Art. 41. PCC 1



1) Definizione

- a. L'individuazione dell'ambito (St di 6147 mq circa – Sf di 5624 mq circa), su cui sorge un'attività produttiva con caratteristiche d'incompatibilità rispetto al tessuto residenziale circostante, consente il ricorso a un Permesso di Costruire Convenzionato per incentivare la delocalizzazione dell'attività produttiva in zona industriale, prevedendo il cambio di destinazione d'uso in residenziale.

2) Indici e parametri urbanistici residenziali:

- S.t. complessiva: 6.147 mq
- S.f. di concentrazione: 5.624 mq
- SLP massima realizzabile: 2800 mq
- Rc: 40% s.f. (esclusi box)
- H max: 9,50 mt.
- Piani = n. 2 piani fuori terra più eventuale terzo livello mansardato con tetto a falde
- Sd: 30%
- Abitanti teorici: 56
- cessione di aree per servizi in loco nella misura minima di 10 mq/ab.: 560 mq per parcheggi
- cessione di aree per servizi extra comparto nella misura minima di 20 mq/ab.: 1120 mq.
- Posti auto pertinenziali nella misura del 35% della SLP con un minimo di 1,5 box/posto auto per ogni unità economica

3) Il PCC deve prevedere:

- la riqualificazione della via Emilia per tutto il tratto interessato dall'intervento, con la realizzazione di un "cul de sac", pista ciclabile e l'alberatura su almeno un lato della strada, con realizzazione di parcheggi in linea
- la costituzione di una fascia alberata sul lato sud dell'area, in confine con l'area produttiva esistente di larghezza almeno di mt. 10

4) Destinazioni d'uso

a. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza Gf1
- Attività terziarie Gf3 solo:
 - Gf3.1
 - Gf3.2
 - Gf3.4
 - Gf3.6
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande Gf4 solo:
 - Gf4.1
- Settore Commercio Gf5 solo:
 - Gf5.1
 - Gf5.2
- Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8)

b. sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- Settore secondario: Gf2
- Settore terziario: Gf3.3 e Gf3.5
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande: tutte ad eccezione di Gf4.1
- Settore commercio: tutte ad eccezione di Gf5.1, Gf5.2
- Gf. 6
- Agricoltura: Gf7
- Impianti tecnologici

5) Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:

a. E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione, da parte dell'operatore, alla realizzazione di un tratto di rete fognaria comunale, come pianificata e preventivata dagli uffici comunali competenti.

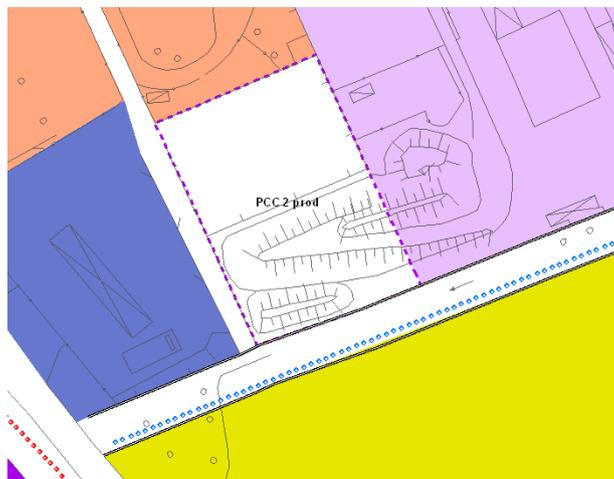
6) Distanze

- De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
- Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m
 - edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H
 - consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari
 - ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino
 - Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m

misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura

- cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi
- Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore
 - La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

Art. 42.PCC 2



1) Definizione

Il Permesso di costruire convenzionato è individuato su aree previste per standard produttivi dal PRG previgente e ammette una destinazione d'uso a produttivo in relazione alle caratteristiche principali del tessuto urbano consolidato esistente.

2) Modalità attuative:

- l'attuazione è vincolata alla realizzazione del tracciato stradale, per il tratto dall'intersezione con Viale Europa fino al limite est dell'area oggetto di PCC, da attrezzare con pista ciclopedonale come da previsioni di PGT
- dovrà essere valutata tra operatori e Comune la possibilità di interventi di mitigazione paesaggistica

3) Indici e parametri urbanistici

- S.t. complessiva: 2.565 mq
- Indici e parametri urbanistici come da articolo "Aree ed insediamenti a destinazione produttiva" (Art. 34) delle presenti Norme

4) Destinazioni d'uso

a. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Settore secondario Gf2
- Attività terziarie Gf3 solo:
 - Gf3.6 solo se uffici integrati alle attività produttive
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande Gf4
- Settore Commercio Gf5 solo:
 - Gf5.7
 - Gf5.8
- Gf6
- Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8) solo:
 - Gf8.1

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Gf1
- Settore terziario: Gf3.1, Gf3.2, Gf3.4, Gf3.5, Gf3.6 ad esclusione degli uffici

- integrati alle attività produttive
- Settore commercio: Gf5.1, Gf5.2, Gf5.3, Gf5.4, Gf5.6
- Agricoltura: Gf7
- Servizi di vicinato e d'interesse generale Gf8.2
- c. Sono destinazioni compatibili:
 - le destinazioni integrate all'attività produttiva come uffici e spazi per la vendita diretta dei prodotti per una quota massima di Slp pari al 40% di quella totale (20% per uffici e 20% per vendita diretta massimo)
- 5) Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:

E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione, da parte dell'operatore, alla realizzazione di un tratto di rete fognaria comunale, come pianificata e preventivata dagli uffici comunali competenti.
- 6) Distanze
 - De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
 - Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m
 - edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H
 - consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari
 - ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino
 - Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi
 - Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore

- La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

Art. 43.PAR 1



1) Definizione

- a. Il Piano di Recupero per il nucleo storico di Asmonte prevede la possibilità di una valorizzazione a fini residenziali e ricettivi dell'area ad oggi occupata prevalentemente da edifici produttivi, in gran parte dismessi (St di 13.325 mq circa). L'obiettivo è favorire una riconversione del nucleo, in grado di riqualificare e valorizzare ciò che di valore storico è ancora presente

2) Modalità attuative

- a. E' consentito il recupero degli edifici di carattere storico - testimoniale (individuati dalla cartografia di Piano), tramite interventi di risanamento conservativo, degli edifici a destinazione residenziale presenti.
- b. E' ammessa la realizzazione di ulteriori 8.300 mq di SLP complessivi, da edificare sulle aree liberate dalle strutture produttive esistenti, riservando una quota massima di 3.300 mq di slp a funzioni ricettive.

3) Indici e parametri urbanistici

- S.t. complessiva: 13.325 mq
- SLP massima realizzabile: 8.300 mq
- Rc: 65% s.f.
- H max: 10,00 mt. all'intradosso
- Sd: 15%
- Cessione di aree per servizi in loco nella misura minima del 10% della SLP: 830 mq per parcheggi
- Cessione di aree per servizi extra comparto nella misura minima di mq. 3.200
- Posti auto pertinenziali nella misura del 20% della SLP realizzata

4) Destinazioni d'uso

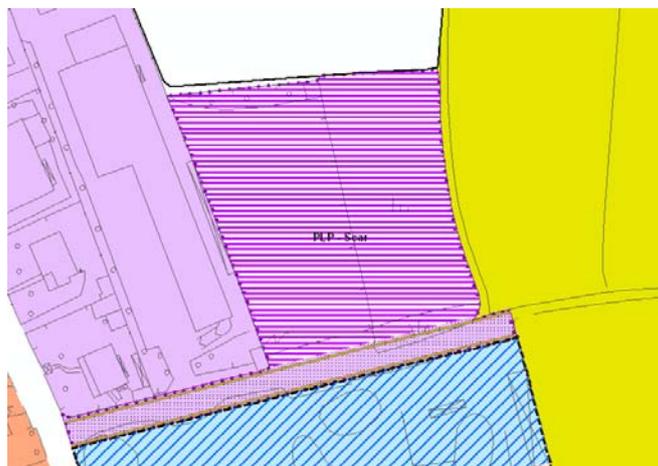
- a. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - Residenza Gf1 solo edifici o le unità immobiliari esistenti
 - Attività terziarie Gf3
 - Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande Gf4

- Settore Commercio Gf5 solo:
 - Gf5.7
 - Gf5.8
 - Gf6
 - Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8) solo:
 - Gf8.1
 - b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Residenza Gf1 ad esclusione degli edifici o delle unità immobiliari esistenti
 - Settore secondario Gf2
 - Settore commercio: Gf5.1, Gf5.2, Gf5.3, Gf5.4, Gf5.6
 - Agricoltura: Gf7
 - Servizi di vicinato e d'interesse generale Gf8.2
- 5) Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:
- a. E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione, da parte dell'operatore, alla realizzazione di un tratto di rete fognaria comunale, come pianificata e preventivata dagli uffici comunali competenti.
- 6) Distanze
- De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
 - Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m
 - edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H
 - consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari
 - ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino
 - Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi
 - Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la

larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore

- La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi

Art. 44. PLP "Ex Scarine"



1) Definizione

Il Piano di Lottizzazione Produttiva prevede la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi in un'area già prevista a destinazione artigianale/produttiva dal precedente PRG.

2) Modalità attuative:

- l'attuazione è vincolata alla realizzazione della strada di servizio come individuata nella cartografia di Piano

3) Indici e parametri urbanistici

- S.t. complessiva: 7.960 mq
- S.f. di concentrazione: 6.535 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria (Iut): 0,5 mq/mq;
- SLP massima realizzabile: 3.267,50 mq
- Rc: 65% s.f.
- H max: 10,00 mt. all'intradosso
- Sd: 15%
- cessione di aree per servizi in loco nella misura minima del 10% della SLP: 327 mq per parcheggi
- Posti auto pertinenziali nella misura del 20% della SLP realizzata

4) Destinazioni d'uso

a. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Settore secondario Gf2
- Attività terziarie Gf3 solo:
 - Gf3.6 solo se uffici integrati alle attività produttive
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande Gf4
- Settore Commercio Gf5 solo:
 - Gf5.7
 - Gf5.8
- Gf6
- Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8) solo:

- Gf8.1
- b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Gf1
 - Settore terziario: Gf3.1, Gf3.2, Gf3.4, Gf3.5, Gf3.6 ad esclusione degli uffici integrati alle attività produttive
 - Settore commercio: Gf5.1, Gf5.2, Gf5.3, Gf5.4, Gf5.6
 - Agricoltura: Gf7
 - Servizi di vicinato e d'interesse generale Gf8.2
- c. Sono destinazioni compatibili:
 - le destinazioni integrate all'attività produttiva come uffici e spazi per la vendita diretta dei prodotti per una quota massima di Slp pari al 40% di quella totale (20% per uffici e 20% per vendita diretta massimo)
- 5) Oneri aggiuntivi per la sistemazione della rete fognaria comunale:
 E' prevista in sede negoziale la definizione della compartecipazione, da parte dell'operatore, alla realizzazione di un tratto di rete fognaria comunale, come pianificata e preventivata dagli uffici comunali competenti.
- 6) Distanze
 - De = Distanza tra edifici (m) minima:
 - 10,00 m tra pareti finestrate (anche una sola delle due)
 - 1/2 dell'H dell'edificio più alto tra pareti non finestrate
 - Dc = Distanza dai confini di proprietà (m) minima:
 - 5,00 m
 - edifici con H maggiore di 10,00 m la Dc deve essere uguale o superiore a 1/2 di H
 - consentita l'edificazione con distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti
 - accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari
 - ammessa la realizzazione a confine di:
 - Manufatti da giardino
 - Autorimesse/posti auto coperti aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - Locali accessori/porticati aventi altezza non superiore a 2,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e non superiore a 3 m misurata dal piede dell'edificio al punto più alto della copertura
 - cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m misurata dallo Zero urbanistico al punto più alto della copertura e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi
 - Ds = Distanza dalle strade (m) minima:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 9,00 m
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 9,00 m e 15,00 m
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
 - Deve comunque essere sempre rispettato il rapporto minimo di 1:1 fra la

larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato. Nel caso di porzioni di edificio arretrate e fuori terra rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore

- La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:
 - per uniformarsi ai prevalenti allineamenti in atto nelle aree prossime a quella oggetto di intervento, anche costituiti da edifici isolati posti in serie non continua
 - allineamenti espressamente previsti dal PGT;
 - nel caso di costruzione di cabine al servizio alle reti energetiche purché con H non superiore a 3,50 m e ad esclusiva opera degli enti gestori dei servizi.

Art. 45. Piani particolareggiati per il rinnovamento urbano

- 1) Il presente articolo ha l'obiettivo di fornire elementi di approfondimento per un apposito piano viabilistico
- 2) Il Piano delle Regole individua in cartografia e sottopone a specifica normativa ambiti per i quali il Comune, deve redigere progetti di riqualificazione e rinnovamento dei contesti interessati, al fine di:
 - Decongestionare il traffico viabilistico urbano
 - Favorire la mobilità lenta (ciclopedonale)
 - Qualificare gli spazi pubblici e d'uso comune
- 3) In particolare, con lo strumento attuativo del Piano Particolareggiato (PP), il Comune dovrà intervenire sui seguenti ambiti:
 - "PP di Viale Europa – settore 1": compreso tra la SP 128 (Via Don Minzoni) ad est e Via Rimembranze nei pressi del cimitero
 - "PP di Viale Europa – settore 2": compreso tra Via Rimembranze ad est e l'intersezione con Via XXIV Maggio (inclusa)
 - "PP di Viale Europa – settore 3": compreso tra l'intersezione di Viale Europa con Via XXIV Maggio (esclusa) e l'intersezione con Via G. Marconi (inclusa)
 - "PP di Viale Europa – settore 4": compreso tra l'intersezione di Viale Europa con Via G. Marconi (esclusa) e l'intersezione a rotatoria con la SP 34 (inclusa)
 - "PP di Via Rimembranze": compreso tra l'area cimiteriale (incluse le aree a parcheggi) a sud e le aree afferenti alla chiesa (intersezioni con Via Roma a est e Via F. Baracca a ovest) a nord
 - "PP Cappella del Lazzaretto"
- 4) Piani particolareggiati di Viale Europa
 - a. I Piani Particolareggiati di Viale Europa concorrono tutti al ridisegno dello spazio pubblico sul modello del boulevard, con:
 - Filare alberato su entrambi i lati, con inserimento su almeno un lato di percorso ciclabile (2,50 mt.) e due percorsi pedonali (1,00 mt. minimo) su entrambi i lati
 - Interruzione fisica in alcuni punti dei flussi di traffico e/o modifica degli accessi

- Eventuali pedonalizzazioni e ridisegno del sedime stradale
 - b. L'individuazione dei 4 settori, corrispondenti ad altrettanti Piani Particolareggiati (PP) per il rinnovamento urbano di Viale Europa, non inficia la possibilità per il Comune di:
 - ricorrere all'intervento di operatori privati per la progettazione e la realizzazione dei PP, anche in relazione a procedure negoziali per gli ambiti strategici di trasformazione o per gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa
 - individuare interventi puntuali da inserire nella programmazione delle opere pubbliche, senza adottare un piano organico e complessivo su tutto il settore interessato
 - c. "PP di Viale Europa – settore 1" - Il Piano Particolareggiato prevede:
 - un filare alberato singolo o doppio su entrambi i lati, con percorso ciclopedonale a doppio senso di marcia su un solo lato.
 - d. "PP di Viale Europa – settore 2" - Il Piano Particolareggiato prevede:
 - la chiusura fisica al traffico pesante (es. restringimento della carreggiata, struttura limitativa per l'altezza dei veicoli) all'intersezione del Viale con Via XXIV Maggio;
 - un filare alberato singolo o doppio su entrambi i lati, con percorso ciclopedonale a doppio senso di marcia su almeno un lato;
 - il coordinamento con altri interventi sulla rete stradale a sud di Viale Europa, di attuazione indipendente, in particolare:
 - il prolungamento di Via Marcora verso ovest, anche con la previsione della strada interna a un ambito di trasformazione residenziale (ATR 6);
 - la riqualificazione della strada che collega Viale Europa, all'intersezione con Via XXIV Maggio (presso l'interruzione al traffico pesante di cui sopra), verso sud con la circonvallazione della SP 34: l'intervento è in relazione a un ambito di trasformazione residenziale (ATR 4), prevede un senso unico verso la SP 34 con sola immissione a destra;
 - la sistemazione di Via Emilia, per l'accesso agli insediamenti produttivi esistenti, con sistemazione del calibro stradale
 - e. "PP di Viale Europa – settore 3" - Il Piano Particolareggiato prevede:
 - la modifica del sedime stradale del Viale in corrispondenza delle vie G. Marconi e per Mesero. L'intersezione con Via Marconi viene fisicamente contrassegnata dall'interruzione della strada carrabile (vd. settore 4)
 - un filare alberato singolo o doppio su entrambi i lati, con percorso ciclopedonale a doppio senso di marcia su un solo lato.
 - f. "PP di Viale Europa – settore 4" - Il Piano Particolareggiato prevede:
 - l'eliminazione della strada carrabile lungo tutto il lato in affaccio al Viale dell'ambito di trasformazione produttivo ATP 1, per ml. 200 circa. Le aree vengono arredate a verde pubblico fruibile.
 - la strada carrabile riprende in corrispondenza della nuova strada,
 - un filare alberato singolo o doppio su entrambi i lati, con percorso ciclopedonale a doppio senso di marcia su un solo lato.
- 5) Piano particolareggiato di Via Rimembranze
- a. Il Piano è teso:
 - alla riorganizzazione degli spazi pubblici di servizio all'area cimiteriale, con costituzione di nuovi parcheggi su Viale Europa e la riqualificazione degli esistenti in Via per Magenta

- all'ampliamento dello spazio pubblico con maggiori aree pedonali, percorso ciclopedonale e verde di arredo in Via Rimembranze.
- b. Il PP deve fornire gli elementi progettuali per:
- consentire la riqualificazione di Via Rimembranze, fino all'intersezione con Via Roma, anche prevedendo un senso unico di marcia verso Viale Europa secondo i criteri di progettazione per strade a senso unico di cui all'articolo "Strade" delle presenti Norme;
 - intervenire sugli elementi di arredo urbano in Piazza S. Cristoforo (chiesa parrocchiale), al fine di ottenere uno spazio urbano con arredo omogeneo, in relazione alle opere di cui sopra
- 6) Piano particolareggiato "Cappella del Lazzaretto"
- a. Il Piano è teso un migliore inserimento paesaggistico e di contesto per la "Cappella del Lazzaretto". L'intervento poggia sulla nuova organizzazione della viabilità, con l'innesto di una nuova strada alle spalle dell'edificio religioso (su via Patrioti verso nord) prevista dal PA 2, consentendo l'interruzione della strada in corrispondenza della cappella.
- b. Il PP deve fornire gli elementi progettuali per ampliare il contesto di inserimento della "Cappella del Lazzaretto", consentendo di:
- attrezzare un'area di verde pubblico, con la rimozione del sedime stradale dove possibile, garantendo il mantenimento degli accessi carrabili alle residenze in zona;
 - preservare e valorizzare la presenza dei canali secondari del Villorosi, anche attraverso opere di ingegneria naturalistica;
 - costituire una fascia alberata di mitigazione paesaggistica rispetto alla nuova viabilità d'innesto su Via Patrioti (collegamento con Casorezzo).

PARTE V

Disciplina vincolistica e di tutela del Piano

Art. 46. Edifici e/o beni d'interesse storico e monumentale

1) Individuazione

- a. La cartografia del PGT (azzonamento Piano delle Regole, "Tavola dei Vincoli di Piano" e "Tavola delle previsioni di Piano") individua con apposito segno grafico gli edifici, con eventuali relative aree di pertinenza, sottoposti a vincolo di tutela per il loro valore architettonico, storico, testimoniale. Detti edifici sono presenti sia all'interno che all'esterno del nucleo di antica formazione ed appartengono alle seguenti categorie:
 - Beni culturali e architettonici vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (Art. 10);
 - Beni paesaggistici vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (Art. 136);
 - Immobili e aree di rilievo architettonico - ambientale già tutelati dal precedente PRG;
 - Altri immobili e/o aree vincolati in ordine alle finalità del presente PGT.
- b. I beni individuati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. sono:
 - Chiesa della Visitazione di Maria e Elisabetta (ex L.1089/1939)
 - Chiesa di San Bartolomeo (ex L.1089/1939)
 - Chiesa di San Cristoforo (ex L.1089/1939)
 - Canonica di Piazza S. Cristoforo (ex L.1089/1939)
 - Villa Litta Modignani (ex L.1089/1939)
 - Villa Bosi/Ospedaletto (ex L.1089/1939)
 - Palazzo dell'ex Municipio (ex L.1089/1939)
 - Torre Littoria/Torre dell'acquedotto (ex L.1089/1939)
 - Cappella del Lazzaretto (ex L.1089/1939)
 - Cappella di Patronato Cornaggia (ex L.364/1939)
- c. Il PGT individua altresì gli edifici e/o le aree sottoposti a tutela e tali da richiedere valutazioni specifiche in occasione di procedimenti edilizi e urbanistici, per:
 - distintive caratteristiche estetiche e d'inserimento paesaggistico ("tutela ambientale");
 - distintive caratteristiche edilizie e tipologiche, con caratteri di memoria storica ("tutela architettonico - tradizionale").
- d. Sono inoltre sottoposti a tutela dal PGT, sebbene non individuati con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento e nella Tavola dei Vincoli di Piano:
 - tutti gli edifici ricompresi nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), di costruzione antecedente il 1945;
 - le cascine a corte, di costruzione antecedente il 1945, localizzate in tutto il territorio comunale.

2) Destinazioni d'uso

- a. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con gli interventi di restauro

3) Interventi ammessi

- a. Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b. Restauro e risanamento conservativo
- c. Sono sempre ammessi gli interventi di consolidamento strutturale e

- adeguamento tecnologico e degli impianti.
- d. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti solo presentando un Piano Attuativo di Recupero, in ogni caso senza prevedere opere di demolizione e ricostruzione a carico di edifici tutelati.
 - e. Gli interventi, di qualsiasi genere, non potranno in ogni caso alterare il disegno delle facciate di particolare pregio architettonico e dovranno salvaguardare gli elementi tipologici e formali che li caratterizzano.
 - f. Le aree di pertinenza degli edifici tutelati non possono essere sottoposte a interventi di nuova costruzione che modifichino l'assetto tipologico e morfologico degli edifici esistenti.
 - g. Parchi e giardini storici degli edifici tutelati sono a loro volta sottoposti a vincolo.
 - h. Per gli interventi che interessano immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., o direttamente in forza di disposizioni in esso contenute, occorrono le autorizzazioni prescritte dallo stesso.

Art. 47. Aree e fasce di rispetto

1) Definizione

- a. Le tavole del Piano delle Regole individuano, a mezzo di fasce di rispetto, le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, salvo disposizioni di legge più restrittive di carattere sovraordinato o speciale, le previsioni seguenti.

2) Tipologie

- a. **Le fasce di rispetto stradale** sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio o all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione o alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.
- b. **Le fasce di rispetto cimiteriale** sono utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per tracciati ciclopedonali o viari. Su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente.

Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti:

- interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e s.m.i.;
- gli interventi previsti da norme speciali (Reg. regionale 9 novembre 2006, n. 6 e s.m.i.) ad eventuale corrispettivo della cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla Slp degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per l'ambito di trasformazione o per l'area del tessuto urbano

consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati.

L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art. 338 T.U.LL.SS. e s.m.i., e Reg. regionale 9 novembre 2006, n. 6 e s.m.i.

- c. **Nelle fasce interessate da elettrodotti ad alta tensione** sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi prolungati di permanenza delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto.
 - d. **Nelle fasce di rispetto delle ferrovie** non sono ammesse costruzioni, salvo deroga dell'ente gestore.
 - e. **Le fasce di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile** immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate anche sugli atti del PGT; in tali aree valgono le restrizioni prescritte dallo studio idrogeologico allegato al Piano. Le costruzioni, che alla data dell'adozione del PGT si trovavano del tutto o in parte nell'ambito territoriale di tali fasce, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di soprizzo nonché di ristrutturazione edilizia, a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di soprizzo, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati da referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificate avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene definito (su parere di detti organi tecnici) se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PGT, realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale o del titolo abilitativo e, comunque, per l'esecuzione degli interventi. Per quanto riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, come definite e individuate dallo studio idrogeologico allegato al Piano sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 27 L.r. n.12/2005, primo comma, lettere a), b), c). Le modalità di attuazione di detti interventi dovranno essere preventivamente valutate dall'ASL e/o dall'ARPA competenti.
 - f. **Altre fasce di rispetto** di infrastrutture e sottoservizi (oleodotto, gasdotto, ecc.) comunicate da enti e soggetti gestori. Sono individuate e specificate nella cartografia del PGT
 - g. **Le zone di rischio archeologico** definiscono degli ambiti comunali per i quali è prevista una comunicazione preventiva alla Soprintendenza per i beni archeologici per tutte le opere che comportino scavi e movimentazione di terra, ai fini di un eventuale controllo archeologico dei cantieri.
- 3) **Disciplina**
- a. Le fasce di rispetto sono aree inedificabili e sono individuate nelle tavole di PGT. I volumi ricavabili possono essere accorpati nei lotti adiacenti con destinazione compatibile con l'intervento.
 - b. Sono ammessi:

- Recinzioni verdi o eventualmente in rete
 - Forestazione, come previsto dall'articolo di cui alle presenti Norme "Conservazione e implementazione del verde".
 - Costruzioni temporanee, come definite dallo specifico articolo di cui alle presenti Norme
- c. Le altezze sono definite e autorizzate dall'Ente gestore del manufatto che genera la fascia di rispetto, se compatibili con leggi e regolamenti

Art. 48. Classi di sensibilità paesaggistica

1) Premessa

Il paesaggio è una risorsa fondamentale da un punto di vista ecologico, culturale ed economico. Una risorsa decisiva nel determinare la qualità della vita di ciascuna comunità, insediata sul proprio territorio. La qualità del paesaggio coinvolge il mantenimento dei servizi offerti all'uomo dagli ecosistemi naturali (sicurezza idrogeologica, biodiversità, depurazione delle acque, qualità dell'aria ecc.), incide sull'immagine di tutte le attività economiche che sono legate a un determinato territorio e determina in larga misura il senso di appartenenza e di identità della cittadinanza.

2) Individuazione e classificazione

- a. Il P.G.T. definisce e individua con apposita cartografia 5 classi di sensibilità paesaggistica. Tali classi individuano ambiti, elementi e sistemi in base al grado di maggiore o minore sensibilità e vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico: sono da intendere come uno strumento di monitoraggio delle politiche di pianificazione del P.G.T., sia per la tutela e la valorizzazione dei valori esistenti sia per la riqualificazione di ambiti degradati e la gestione delle trasformazioni previste.
- c. Le classi di sensibilità paesaggistica dovranno avere effetti diretti nella definizione delle procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.
- b. Le classi di sensibilità sono individuate sulla base dei seguenti criteri:
- Valore paesaggistico
 - Valore ambientale ed ecologico
 - Presenza di beni d'interesse storico-architettonico
 - Presenza di attività economiche non compatibili col sistema ambientale
 - Potenzialità di miglioramento della qualità paesaggistica

3) CLASSE DI SENSIBILITA' MOLTO BASSA

a. Descrizione

Ambiti territoriali privi di particolari emergenze e/o permanenze storico-ambientali. Le destinazioni d'uso produttive sono preponderanti, con bassa potenzialità ecologica e bassa qualità contestuale. La Classe non denota aspetti percettivi rilevanti del paesaggio, ma possibili aspetti di complementarietà e/o criticità in relazione ad altre classi di sensibilità paesaggistica, in particolare in termini di valori percettivi ed ecologici.

b. Indirizzi paesaggistici

Gli interventi urbanistici di completamento o di trasformazione sono assoggettabili a particolari prescrizioni paesaggistiche nel caso in cui interessino fronti (costruiti o aperti) in relazione diretta alle classi di sensibilità "Elevata" o

"Molto elevata".

4) CLASSE DI SENSIBILITA' BASSA

a. Descrizione

Ambiti urbanizzati con discreta qualità di contesto. La Classe non denota aspetti percettivi rilevanti del paesaggio, ma possibili aspetti di complementarità e/o criticità in relazione ad altre classi di sensibilità paesaggistica, in particolare in termini di valori percettivi ed ecologici.

b. Indirizzi paesaggistici

Gli interventi urbanistici dovranno tendere alla riqualificazione del tessuto urbano esistente, e pertanto assoggettabili a specifiche prescrizioni paesaggistiche, prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti), in particolare nei contesti di contiguità con ambiti di maggior sensibilità. Gli interventi urbanistici di completamento o di trasformazione sono assoggettabili a particolari prescrizioni paesaggistiche nel caso in cui interessino fronti (costruiti o aperti) in relazione diretta alle classi di sensibilità "Elevata" o "Molto elevata".

5) CLASSE DI SENSIBILITA' MEDIA

a. Descrizione

a.1 Allo stato di fatto

Settori territoriali con caratteristiche paesaggistiche importanti per una diretta relazione ad ambiti di sensibilità paesaggistica sia maggiore che minore, per aspetti di percezione (coni visuali) nonché di connettività ecologica (fasce ecotonali). Si tratta in particolare di contesti in cui si ravvisa la compresenza di destinazioni d'uso in possibile contrasto, anche per la presenza di dotazioni pubbliche di servizio.

a.2 Allo stato potenziale

Settori territoriali laddove:

- pur in presenza di valori paesaggistici di modesta rilevanza (attribuibili anche a una classe "bassa") e non ancora soggetti a previsioni progettuali d'intervento migliorativo (nuovi innesti, riqualificazione, ecc.), esprimano potenzialità di qualificazione del paesaggio;
- siano presenti previsioni di intervento urbanistico (trasformazioni, completamenti, ecc.) che prefigurino per il contesto un effettivo miglioramento dei valori paesaggistici e laddove comunque le previsioni urbanistiche devono conseguire un alto livello di inserimento paesaggistico.

b. Indirizzi paesaggistici

Tali ambiti necessitano di attente valutazioni per qualsiasi scelta di pianificazione. E' assolutamente necessario che non ci siano involuzioni nella qualità del paesaggio, pertanto:

- non possono essere modificati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno, tranne che nel caso di interventi limitati e puntuali riguardanti opere infrastrutturali necessarie, comunque con le dovute compensazioni e mitigazioni ambientali;
- il recupero, l'ampliamento e la costruzione di nuovi edifici dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri paesistico - ambientali e storici locali;
- le espansioni edilizie devono perseguire l'obiettivo del completamento del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando la formazione di nuovi nuclei insediativi non collegati al tessuto urbano consolidato;
- la progettazione degli interventi, in particolare quelli prospicienti i corsi d'acqua (rogge comprese) dovrà mirare all'inserimento paesaggistico ed ambientale;

- nelle nuove espansioni produttive o terziarie, ed in concomitanza di interventi di ristrutturazione edilizia nelle aree produttive esistenti, dovranno essere garantiti efficaci interventi di mitigazione paesaggistica.

6) CLASSE DI SENSIBILITA' ELEVATA

a. Descrizione

Ambiti che presentano una forte correlazione tra elementi di pregio a livello visivo, fruitivo e di relazione ambientale intrinseca. Mantengono caratteristiche ambientali e fisiche sedimentate nel tempo, anche dove prossimi ai sistemi urbani edificati. Si tratta nel complesso di contesti paesaggistici di riferimento in virtù di elevati valori ambientali, storici e culturali.

Rientrano nella classe:

- aree agricole di carattere strategico o non tali ma a contatto con altre aree agricole di carattere strategico, che svolgono un ruolo importante quali elementi della rete ecologica comunale;
- aree di particolare rilevanza geomorfologica e idrogeologica;
- il tracciato del canale diramatore del Villoresi che attraversa il Nucleo di antica Formazione di Ossonà;
- aree adiacenti a quelle suddette o in rapporto diretto a quelle di classe "Molto elevata", suscettibili di particolari prescrizioni compensative o perequative, in particolare se assoggettate a previsioni di trasformazione/rinnovamento urbanistico;
- aree che possono configurarsi come ambiti di degrado del paesaggio e della rete ecologica.

b. Indirizzi paesaggistici

In tali ambiti gli interventi saranno anzitutto tesi al mantenimento e all'utilizzazione corretta del patrimonio edilizio e di fruizione turistica. Non saranno ammessi interventi che possano alterare la qualità percettiva, storico-monumentale e architettonica di tali ambiti, e pertanto sono necessari:

- approfondite valutazioni paesaggistiche per le previsioni di nuovi interventi edilizi;
- qualificazione del tessuto urbanizzato;
- mitigazioni nelle zone di contatto con aree appartenenti a classi di minor pregio paesaggistico;
- potenziamento dei caratteri naturalistici e di connettività ambientale;
- riduzione delle costruzioni antropiche invasive nelle aree agricole (baracche, serre, ecc.);
- lungo il canale derivatore del Villoresi non possono essere alterati gli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente. Le opere di manutenzione e restauro dei manufatti afferenti tale canale devono essere effettuate nel rispetto delle originarie tecniche costruttive;
- il recupero, l'ampliamento e la costruzione di nuovi edifici dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri paesaggistico - ambientali e storici locali;
- gli interventi di riqualificazione territoriale di iniziativa pubblica e privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e di nuove espansioni edilizie, dovranno sempre rispettare i criteri di tutela e coerenza e compatibilità rispetto ai caratteri paesaggistici, ambientali e storici del contesto di inserimento, attraverso adeguate misure di mitigazione e compensazione.

7) CLASSE DI SENSIBILITA' MOLTO ELEVATA

a. Descrizione

Ambiti a valenza paesistica eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, con un ruolo preponderante in virtù di elevati valori naturalistici e/o culturali. Hanno una fondamentale funzione per l'identità e/o l'assetto ecologico locali, anche a livello sovracomunale. Vi rientrano anche ambiti e elementi che possono configurarsi come detrattori del paesaggio, in quanto possibili cause (esistenti o potenziali) di degrado paesistico.

Appartengono alla classe:

- il Nucleo di Antica Formazione (NAF), l'ambito di valore storico culturale, con presenza di beni vincolati e di un tessuto urbano di valore testimoniale;
- le aree agricole a carattere strategico;
- le aree boscate individuate dal PGT ;
- i nuclei residenziali storici o comunque in relazione diretta con le aree di cui ai punti precedenti;
- altri ambiti con importante funzione di mitigazione paesistica e/o di connettività ecologica, come il varco ecologico individuato dalla pianificazione sovra comunale e specificato dal PGT;
- tracciati infrastrutturali che possono incidere, in quanto fattori di frammentazione, sulla continuità dei rapporti ecologici nel territorio comunale (es. sedimi dell'autostrada A4, della linea ferroviaria AV/AC e della nuova circonvallazione al centro abitato).

b. Indirizzi paesaggistici

In tali ambiti non saranno ammessi interventi che possano alterare la qualità ecologica, percettiva, storico-monumentale e architettonica. Gli interventi saranno anzitutto tesi al mantenimento degli spazi aperti e delle forme di gestione del territorio che possono agevolare e incentivare il miglioramento delle caratteristiche ambientali ed ecologiche nonché della corretta fruizione turistica. Pertanto si raccomanda:

- di evitare qualsiasi azione che comporti ulteriore frammentazione del territorio e compromissione della funzionalità ecologica;
- di realizzare le opportune mitigazioni nelle zone di contatto con aree appartenenti a classi di minor pregio paesaggistico;
- di potenziare i caratteri naturalistici e di connettività ambientale, in particolare mantenendo la presenza di filari alberati e incentivandone la creazione;
- di adottare misure per la riduzione di costruzioni antropiche invasive (baracche, serre, ecc.) nelle aree agricole di carattere strategico

Art. 49. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1) Definizione e disciplina

- a. Sono tutte le parti del territorio comunale, esterne al tessuto consolidato, che vengono sottratte a qualunque forma di utilizzazione comportante uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.
- b. In tali aree sono sempre ammessi:
 - interventi mirati al ripristino e miglioramento ambientale dei contesti degradati dalle attività umane;
 - eventuali opere di regimazione e difesa idrogeologica tese alla stabilità geofisica del territorio;

- interventi di mitigazione, qualificazione e arricchimento degli elementi ecologici presenti e/o potenziali, in particolare nell'ottica dell'implementazione del verde territoriale (es. forestazione)
- 2) Individuazione - Il PGT individua le seguenti "Aree non soggette a trasformazione urbanistica".
- a. Le aree appartenenti alla Classe 3.1 della fattibilità geologica di Piano, come riportate nella "Tavola dei vincoli di Piano".
 - b. Le aree boscate individuate e tutelate dal PTCP vigente della Provincia di Milano: il PGT individua tali aree a scala di maggior dettaglio e ne vincola le particolari caratteristiche ecologiche e paesaggistiche assunte nel contesto locale
 - c. Le aree tutelate dal PTCP vigente della Provincia di Milano in "Varco Ecologico" della Rete Ecologica Provinciale (REP), come meglio individuate dallo schema di Rete Ecologica Comunale (REC) del PGT: eventuali diritti volumetrici disponibili in aree ricomprese nel Varco devono essere trasferiti a seguito di una trattativa negoziale e della stipula di una Convenzione tra proprietari e Comune.
 - d. L'area di cava cessata, individuata con apposito segno grafico dalla cartografia di Piano: per tale area sono ammessi interventi di rinaturalizzazione e forestazione, anche al fine di costituire una nuova "area boscata", come descritte al punto precedente
 - e. L'Area di Rilevanza Paesaggistica individuata dal PTCP vigente della Provincia di Milano, al confine sud - occidentale del Comune