



Comune SAN COLOMBANO AL LAMBRO

Provincia CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Strumento Urbanistico PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Sezione **PIANO DELLE REGOLE**

Revisione VARIANTE PARZIALE

Fase APPROVAZIONE

Data DICEMBRE 2024

Elaborato **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

MODIFICATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Estensore ARCH. PRIMO BIONDA, ARCH. GIOVANNI GASPA [P.G.T. 2012]

ARCH. ING. PIETRO CERUTTI [P.G.T. VAR 2024]

Sommario

TITOLO I	MODALITA' DI LETTURA DEL PIANO DELLE REGOLE	7
1	VALORE PRESCRITTIVO DELLE NORME.....	7
2	ARTICOLAZIONE E CONTENUTO.....	7
3	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	8
3.1	Attuazione tramite piani attuativi.....	8
3.2	Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato	9
3.3	Verifiche di compatibilità degli interventi	10
4	TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA	11
5	COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA	11
5.1	Compensazione urbanistica	11
5.2	Incentivazione urbanistica.....	12
5.3	Perequazione urbanistica.....	12
TITOLO II	DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE	14
6	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI E EDILIZI	14
6.1	St (mq) - Superficie territoriale.....	14
6.2	It (mc/mq) - Indice di fabbricabilità territoriale	14
6.3	Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale	14
6.4	Sf (mq) - Superficie fondiaria	14
6.5	If (mc/mq) - Indice di fabbricabilità fondiaria.....	14
6.6	Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria	15
6.7	Su (mq) - Superficie Utile netta	15
6.8	SLP (mq) - Superficie Lorda complessiva di Pavimento.....	15
6.9	SV (mq) - Superficie di vendita.....	16
6.10	V (mc) - Volume	17
6.11	Sc (mq) - Superficie coperta	17
6.12	Rc (%) - Rapporto di copertura	17
6.13	Spd (%) - Superficie permeabile drenante	17
6.14	H (m) - Altezza dei fabbricati.....	17
6.15	Distanze.....	18
6.16	Urbanizzazioni.....	19
7	DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE	20
7.1	Androni e vestiboli.....	20
7.2	Ballatoio	20
7.3	Confine stradale.....	20
7.4	Delimitazioni perimetrali esterne	20

7.5	Edificio	20
7.6	Porzione di edificio.....	20
7.7	Linea di colmo	20
7.8	Linea di gronda.....	20
7.9	Loggia.....	20
7.10	Piano di campagna o quota zero	21
7.11	Piano interrato.....	21
7.12	Piano seminterrato	21
7.13	Piano sottotetto	21
7.14	Piano terra o terreno	21
7.15	Piano abitabile	21
7.16	Portico.....	21
7.17	Soppalco	21
7.18	Spazi residenziali accessori	21
7.19	Spazi residenziali primari e di servizio	21
7.20	Sporti aggettanti aperti.....	22
7.21	Superficie non residenziale (Snr).....	22
7.22	Superficie utile abitabile (Su).....	22
7.23	Tettoia.....	22
7.24	Volumi tecnici.....	22
8	DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI.....	22
8.1	CASE A CORTE	23
8.2	CASE A SCHIERA.....	23
8.3	VILLA E VILLINO	23
8.4	CASA UNIFAMILIARE.....	24
8.5	CASA IN LINEA O “CASAMENTO”.....	24
8.6	EDIFICI SPECIALISTICI:	24
8.7	CASA A TORRE	24
8.8	ELEMENTI SUPERFETATIVI.....	25
9	DESTINAZIONI D'USO.....	25
9.1	Generalità	25
9.2	Destinazioni principali e destinazioni escluse	25
9.3	Classificazione delle destinazioni d'uso: gruppi funzionali	25
10	MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	28
10.1	Mutamenti di destinazione d'uso senza opere	29
10.2	Mutamenti di destinazione d'uso con opere.....	29
11	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	30

12	RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI	30
13	AREE DI PERTINENZA URBANISTICA	31
14	PARCHEGGI PRIVATI.....	32
15	VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEI PROGETTI.....	34
15.1	Componenti paesistiche del territorio.....	34
15.2	Valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi	35
15.3	Verifica paesistica dell'impatto paesistico di un progetto.....	36
15.4	Ricognizione speditiva del contesto paesistico.....	37
16	VINCOLI E FASCE DI RISPETTO DI CARATTERE INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE....	37
16.1	Fascia di rispetto del Cimitero.....	38
16.2	Fascia di rispetto stradale	38
16.3	Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile	40
16.4	Fascia di rispetto degli elettrodotti	41
16.5	Fascia di rispetto Linea ferroviaria.....	41
	TITOLO III DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	42
17	AMBITI DI TUTELA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	43
17.1	Definizione.....	43
17.2	Prescrizioni generali	43
17.3	Ambito "Centro Storico di 1° livello" [CS 1]	47
17.4	Ambito "Centro Storico di 2° livello" [CS 2]	48
17.5	Ambito "Centro Storico di 3° livello" [CS 3]	49
17.6	Ambito "Centro Storico di 4° livello" [CS 4]	50
Art. 18	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO DI RECENTE EDIFICAZIONE.....	52
18.1	AMBITI DEL TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO.....	52
18.1	Prescrizioni generali valevoli per tutti i sub-ambiti R	52
18.2	AMBITO R – Sub Ambito R1	53
18.3	AMBITO R – Sub Ambito R2.....	54
18.4	AMBITO R – Sub Ambito R3.....	54
18.5	AMBITO – Verde privato tutelato	55
18.5.1	Obiettivi	55
18.5.2	Destinazioni d'uso	56
18.5.3	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	56
18.6	AMBITO – Piani attuativi	57
18.6.1	Definizione.....	57
18.6.2	Obiettivi	57
18.6.3	Modalità d'intervento, indici e parametri.....	58
18.6.4	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	58

18.6.5	Piani Attuativi previgenti.....	59
18.7	AMBITO PRD – Produttivo/artigianale consolidato.....	60
18.7.1	Definizione.....	60
18.7.2	Destinazioni d'uso.....	60
18.7.3	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	61
18.8	AMBITO – Terziario, commerciale e direzionale consolidato.....	63
18.8.1	Definizione.....	63
18.8.2	Destinazioni d'uso.....	64
18.8.3	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	64
18.8.4	Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	66
18.8.5	Disposizioni relative a compatibilità viabilistica	67
18.8.6	Contestualità delle procedure urbanistiche ed edilizie con quelle amministrative e commerciali	67
18.8.7	Centri di telefonia in sede fissa.....	67
18.9	AMBITO – Turistico-ricettivo e Socio-Sanitario del tessuto consolidato (Loc. Gerette).....	68
18.9.1	Definizione.....	68
18.9.2	Destinazioni d'uso.....	68
18.9.3	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	68
18.10	AMBITO – Impianti tecnologici	69
18.10.1	Definizione	69
18.10.2	Modalità d'intervento	69
18.10.3	Indici e parametri.....	69
18.10.4	Impianti ripetitori per telecomunicazioni.....	70
18.10.5	Impianti di distribuzione carburanti	70
18.10.6	Campo fotovoltaico loc. S. Bruno	74
18.11	Ambito – per il Deposito materiale esplosivo.....	75
18.11.1	Definizione	75
18.11.2	Destinazioni d'uso	76
18.11.3	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	76
18.11.4	Prescrizioni di carattere generale.....	76
TITOLO IV DEFINIZIONE DEGLI AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALENZA PAESISTICA		76
19	AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA.....	77
19.1	AMBITO a destinazione prevalentemente agricola.....	78
19.1.1	Obiettivi	79
19.1.2	Destinazioni d'uso	79
19.1.3	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	80

19.2	AMBITO agricolo di sviluppo e di tutela ambientale;	83
19.2.1	Obiettivi	83
19.2.2	Destinazioni d'uso	84
19.2.3	Parametri di edificabilità e modalità di attuazione	84
TITOLO V DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO		85
20	AMBITI DEL PLIS DELLA COLLINA DI SAN COLOMBANO DI VALORE PAESAGGISTICO/AMBIENTALE ED ECOLOGICO	85
21	VINCOLI PER LA TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI.....	86
22	ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	86
TITOLO VI DEFINIZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA		86
TITOLO VII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT		88
23	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A PERICOLOSITA'/VULNERABILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	88
23.1	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	88
23.2	Classi di pericolosità sismica	90
23.3	Carta PAI Norme di Attuazione.....	90
23.4	Individuazione del reticolo principale, minore e consortile	91
23.5	Normativa zone di rispetto captazioni idropotabili	92
24	VINCOLO IDROGEOLOGICO E FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO MINORE	92
25	SCARPATA MORFOLOGICA	92
26	GEOSITO DEL COLLE DI SAN COLOMBANO	93
27	AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	93
28	ELENCO DELLE TAVOLE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	93

TITOLO I MODALITA' DI LETTURA DEL PIANO DELLE REGOLE

1 VALORE PRESCRITTIVO DELLE NORME

Il Piano delle Regole è lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale, considera e disciplina (sia a livello cartografico che normativo) l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano da attuarsi mediante pianificazione attuativa da individuarsi nelle singole schede. Il Piano delle Regole riguarda dunque sia le parti del territorio urbanizzato, nelle quali il tessuto urbano si è consolidato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi (tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento) sia, pur sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione dal punto di vista insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano. Inoltre, il coordinamento con il piano dei Servizi disciplina, sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, anche le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

In particolare, come desunto dall'art. 10 comma 1 della L.R. n. 12/2005, il Piano delle Regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato all'interno dell'intero territorio comunale, quali insiemi 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, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente Piano delle Regole esclusivamente ai fini della realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale, così come disposto dall'art. 40 della L. R. 12/2005. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunali, nonché la destinazione d'uso.

2 ARTICOLAZIONE E CONTENUTO

Il Piano delle Regole è costituito dalle presenti Norme di Attuazione e dai seguenti elaborati:

- PR01 - Ambiti omogenei - scala 1:5000
- PR02 - Ambiti omogenei - scala 1:2000
- PR01_2 – Tavola dei vincoli – scala 1:5000
- ~~PR01_3A – Valore degli edifici in ambito di centro storico – scala 1:2000~~
- ~~PR01_3B – Interventi ammissibili in ambito di centro storico – scala 1:2000~~
- PR01_4 – Classi di sensibilità – scala 1:5000
- PR01_5 – Confronto tra le aree agricole allo stato di fatto (art. 43 L.R. 12/2005) e le aree agricole del PGT– scala 1:5000

Fanno parte integrante tutti gli elaborati relativi a componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio con particolare riferimento alle “Norme Tecniche di attuazione” e la “Tavola 5 Carta di Fattibilità delle azioni di piano”.

Per l'ambito collinare compreso all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) della Collina di San Colombano, il Piano delle Regole conferma la validità ed efficacia del Piano Particolareggiato del Parco medesimo e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, ai cui documenti ed elaborati quindi si rimanda per la disciplina degli interventi eseguibili in tale porzione di territorio.

Fa parte integrante del Piano delle Regole lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, e corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

Il Documento di Piano contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale sulla base dei criteri ed indirizzi regionali.

Il Piano delle Regole contiene la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano di Coordinamento Provinciale con individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, definite quale parte integrante, nelle carte dei vincoli, di sintesi e di fattibilità geologica e sismica.

Si rimanda pertanto allo studio geologico la definizione delle limitazioni imposte dalle varie classi di fattibilità e le relative indagini prescrittive eventualmente richieste.

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

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano delle Regole e Norme di Attuazione, queste ultime.

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.

3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- Attività edilizia libera in coerenza con quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
- Intervento edilizio diretto e precisamente: permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- Permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, nei casi previsti dalle norme degli ambiti.
- Permesso di costruire per la realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.60 della L.R. 12/2005.
- Deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione, per le Opere pubbliche del Comune, in coerenza con quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati.

3.1 Attuazione tramite piani attuativi

Nel Piano delle Regole sono individuati, con apposita simbologia grafica, gli ambiti dove è possibile procedere alla trasformazione urbanistica subordinata alla predisposizione di un piano attuativo. La tipologia di ogni singolo Piano Attuativo viene descritta nelle singole schede di dimensionamento così come il volume o la SLP realizzabili all'interno di ciascun ambito assoggettato a piano attuativo.

Negli ambiti soggetti a piani attuativi in corso di attuazione, sono vigenti le norme e le prescrizioni stabilite dalla convenzione urbanistica fino alla scadenza della stessa in coerenza con quanto stabilito dall'art. 17 della L. 1150/1942 e dall'art. 46 della L.R. n. 12/2005. Alla scadenza della convenzione, al

completamento delle opere di urbanizzazione convenzionate e collaudate si applicheranno gli indici e i parametri descritti negli ambiti entro cui ricadono.

Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore venale dell'immobile da acquisire.

Per detti comparti, la misura delle aree a standard da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale è stabilita nel seguente modo:

Funzione	Verde	Parcheggio	Totale
Residenza	13,25 mq	13,25 mq	26,50 mq
Produttivo	5% S.L.P.	5% S.L.P.	10 % S.L.P.
Commerciale, terziario, socio-sanitario, turistico-ricettivo, direzionale, attività di pubblico esercizio	25% S.L.P.	75 % S.L.P.	100% S.L.P.

Per le destinazioni commerciali (Af5) si applicano le disposizioni dettate dall'ambito in cui ricadono delle presenti norme.

Secondo quanto disposto dall'art.9 comma 2 del DPR n°380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati ancora approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

- gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi indicati alla lettera d) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

3.2 Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato

Nei casi in cui gli interventi edilizi riguardano immobili ricadenti in zone di particolari caratteristiche fisico- tipologico e morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi e/o di particolare valore ambientale, le norme dell'ambito assoggettano gli interventi stessi al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla LR 12/2005, art. 10, comma 2.

Il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato, ove non diversamente specificato, è ammissibile unicamente in ambito di tessuto urbano consolidato; in particolare è ritenuto ammissibile nei seguenti casi:

- in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresi quelli consistenti nella demolizione di un edificio e nella sua ricostruzione anche non fedele;
- tutti gli interventi di nuova costruzione, relativi ad un solo edificio;
- gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione relativi a più edifici, che essendo volti al completamento o alla riorganizzazione di un isolato di impianto urbano consolidato, pur completando la creazione di nuovi spazi pubblici, non configurino un disegno urbano nuovo e un nuovo assetto infrastrutturale.

Il Permesso di Costruire Convenzionato, essendo alternativo allo strumento urbanistico attuativo, al pari di esso deve prevedere la cessione gratuita al comune di una dotazione di aree a servizi commisurata alla superficie di pavimento o al volume oggetto di intervento.

Tale dotazione deve rispettare i seguenti parametri:

- 26,50 mq/150 mc residenziali;
- 100% della superficie lorda di pavimento destinata ad uffici, attività commerciali o attività ricettive;
- 10% della superficie lorda di pavimento destinata ad attività industriali o artigianali.
- Laddove la cessione gratuita delle aree a servizio, a insindacabile giudizio del Comune, risulta impossibile od inopportuna per il pubblico interesse, è possibile procedere alla loro monetizzazione.

3.3 Verifiche di compatibilità degli interventi

Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Per gli interventi in aree per le quali è previsto il cambio di destinazione da precedente attività produttive è fatto obbligo al Comune di richiedere, a corredo della documentazione del piano attuativo o di quella prodotta per l'ottenimento del titolo abilitativo, il progetto degli interventi di bonifica da attuarsi a monte di quelli edilizi ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i.

In particolare per il riutilizzo di aree industriali/artigianali dismesse è obbligatorio:

- l'accertamento della compatibilità delle caratteristiche qualitative di suolo e sottosuolo, con la specifica destinazione d'uso, mediante realizzazione di piani di indagini preliminari da concordare con l'ARPA;
- qualora gli accertamenti preliminari evidenzino superamenti delle CSC di cui al D.Lgs. 152/2006 Parte Quarta Titolo V, dovranno essere attivate tutte le procedure previste dal medesimo decreto;
- nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e siano state individuate delle CSR, dovrà essere prevista, per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi, una preliminare valutazione con gli Enti competenti circa la conformità con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica della stessa;

Per ogni singolo intervento edilizio è inoltre prescritto:

a) in caso di presenza di amianto:

- il PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia) per realizzare il censimento e la mappatura dei siti e dei manufatti contenenti amianto prevede per i soggetti pubblici e privati l'obbligo di notificare all'ASL competente per territorio la presenza di amianto o di materiali contenenti amianto in matrice friabile (coibentazioni di tubazioni, guarnizioni di caldaie, intonaci speciali, ecc...) e compatta (eternit, canne fumarie, mattonelle in vinil-amianto, controsoffittature, ecc...) presenti in edifici, luoghi, impianti e mezzi di trasporto.
- dovrà essere pertanto compilato il prescritto questionario conoscitivo ed il programma di controllo e manutenzione da trasmettere all'A.T.S. territorialmente competente, nonché, ove necessario, il piano di rimozione dell'amianto;

b) rifiuti vari:

- tutti i materiali non riutilizzabili tal quali in loco, dovranno essere classificati ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 152/2006) ed avviati a smaltimento o recupero in siti autorizzati;

c) pozzi di prelievo acque sotterranee:

- nel caso in cui un pozzo provato debba essere dismesso, dovranno essere seguite le procedure previste dalla circolare 38/SAN/83, dalla D.G.R. 22502/92 e dal Regolamento Locale d'Igiene;

d) terre da scavo:

- la gestione delle terre da scavo dovrà avvenire secondo quanto previsto dall'art. 186 del D.Lgs. 152/2006.

Dovrà inoltre essere verificata, per gli interventi da realizzare nelle nuove aree residenziali e per come già indicato nel Documento di Piano del P.G.T., la capacità residua dell'impianto di depurazione e la sostenibilità dei fabbisogni idrici, nonché, ove previsto dall'art. 8 della Legge 447/95, effettuata la valutazione previsionale del clima acustico o la valutazione di impatto acustico.

4 TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA

Il trasferimento della capacità insediativa prevista dal Piano delle Regole è consentito solo tra lotti appartenenti al medesimo ambito del tessuto urbano consolidato. Per il trasferimento è necessario un atto di asservimento registrato e trascritto e depositato anche in Comune.

Il trasferimento di volumetria comporta comunque il rispetto del rapporto di copertura e dell'altezza di zona che debbono risultare verificati su ciascuno dei due lotti; nel complesso la verifica dell'indice fondiario previsto per l'ambito del tessuto urbano di appartenenza deve essere soddisfatta considerando la sommatoria delle superfici fondiarie dei due lotti e la sommatoria della volumetria o della superficie lorda di pavimento dei due lotti.

Sono fatti salvi i trasferimenti volumetrici derivanti dai criteri perequativi, compensativi e incentivanti così come descritti nelle presenti Norme di Attuazione.

Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

5 COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione e perequazione urbanistica comporta, da parte del soggetto richiedente, la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa, ove specificatamente previsto, o della richiesta di titolo abilitativo mediante sottoscrizione di una convenzione con il Comune.

5.1 Compensazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 11 comma 3 della L.R. 12/05, l'Amministrazione Comunale potrà regolamentare la cessione gratuita delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione delle potenzialità edificatorie, calcolate tenendo conto dell'onere gravante sul fondo, con aggiunta di un credito compensativo alla dotazione base stabilita nei vari ambiti del Piano del Regole.

Il meccanismo della compensazione è finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale del PGT. Lo sfruttamento dei crediti compensativi, assegnati contestualmente alla cessione a vantaggio del comune delle aree destinate a servizi, avviene tramite permesso di costruire convenzionato.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione della compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge. A tal fine il Comune definisce il Regolamento per l'attuazione e gestione del principio di Compensazione nell'ambito del territorio comunale.

5.2 Incentivazione urbanistica

Nell'ottica di semplificare i processi finalizzati al rilascio del titolo abilitativo e di uniformarli alla prassi consolidata sul territorio regionale si ritiene di non introdurre ulteriori misure di incentivazione locali. Sarà dunque possibile attuare su tutto il territorio comunale le forme di incentivazione previste dalla normativa regionale in materia di risparmio energetico (vedasi le modalità di calcolo della Superficie Lorda di Pavimento previste dall'art. 4 della Legge Regionale n. 31 del 2018), da quella in materia di rigenerazione urbana (Legge Regionale. n. 18 del 2019) e da eventuali successivi provvedimenti normativi nazionali o regionali.

Si configura pertanto la necessità di una perequazione diffusa ottenuta attribuendo a tutte le aree private e pubbliche destinate a servizi e individuate nell'apposito elaborato grafico (PS01_2), non comprese all'interno degli A.T., di uno stesso indice territoriale identico a quello attribuito all'interno dei singoli A.T.

La volumetria così generata, ovvero la capacità teorica edificatoria, delle aree destinate a servizi sia esterne sia interne agli A.T. determina il raggiungimento dell'indice minimo fondiario così come prescritto nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

La capacità teorica precedente si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

I privati proprietari detentori dei diritti volumetrici hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione per il raggiungimento dell'indice minimo fondiario previsto negli A.T.

I diritti edificatori determinati si intendono a destinazione residenziale in quanto generati in aree destinate a viabilità o a servizi di tipo residenziale. I diritti volumetrici residenziali sono utilizzabili esclusivamente per le destinazioni di tipo residenziale da realizzarsi all'interno delle aree di espansione residenziali.

La differenza tra indice fondiario minimo di edificazione e indice territoriale definisce la volumetria necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti edificatori delle aree destinate a servizi esterne agli A.T. ovvero delle aree destinate a viabilità e servizi poste anche all'interno degli A.T.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice minimo di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

5.3 Perequazione urbanistica

Le disposizioni del presente articolo, in ottemperanza a quanto previsto L.R. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:

- A. ambiti di trasformazione di nuova previsione definiti nel Documento di Piano – Schede Ambiti di Trasformazione
- B. aree destinate a servizi pubblici o viabilità di nuova previsione.

La perequazione si articola come segue:

- A. perequazione di comparto
- B. perequazione diffusa
- C. altri incentivi.

La tecnica perequativa che più evidentemente realizza una forma di “giustizia amministrativa” si traduce nella ripartizione della capacità edificatoria delle aree interessate dalla trasformazione urbanistica in maniera proporzionale tra i proprietari delle aree stesse, a prescindere dalla destinazione d’uso assegnata alla singola area e dunque dalla edificabilità effettiva. Ne discende che anche i proprietari di aree inedificabili diventano titolari di diritti edificatori “virtuali” o “potenziali”. Tali diritti possono poi essere ceduti a titolo oneroso ai proprietari delle aree effettivamente edificabili, così determinandosi una trasformazione in diritti edificatori “reali”.

E’ evidente che può costruire solamente chi possiede un’area cui il piano urbanistico assegna una edificabilità effettiva, ma egli deve acquistare, da chi non può usarla, la cubatura necessaria per raggiungere l’edificabilità effettiva. A seguito dell’attribuzione dei diritti edificatori, i proprietari di aree destinate ad opere pubbliche o infrastrutture pubbliche devono cederle gratuitamente al Comune.

La perequazione urbanistica, nel caso di San Colombano al Lambro, è ottenuta applicando lo stesso indice territoriale (It) alle aree incluse nel perimetro che definisce fisicamente l’Ambito di Trasformazione da attuarsi mediante pianificazione esecutiva; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree di concentrazione volumetrica indicate negli Ambiti di Trasformazione e definite in sede di pianificazione attuativa (aree fondiarie) sulla base dell’indice fondiario minimo (If).

Il raggiungimento dell’indice fondiario minimo è la condizione essenziale per il rilascio del titolo abilitativo. Si configura pertanto la necessità di una perequazione diffusa ottenuta attribuendo a tutte le aree private e pubbliche destinate a servizi e individuate nell’apposito elaborato grafico (PS01_2), non comprese all’interno degli A.T., di uno stesso indice territoriale identico a quello attribuito all’interno dei singoli A.T. La volumetria così generata, ovvero la capacità teorica edificatoria, delle aree destinate a servizi sia esterne sia interne agli A.T. determina il raggiungimento dell’indice minimo fondiario così come prescritto nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

La capacità teorica precedente si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

I privati proprietari detentori dei diritti volumetrici hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione per il raggiungimento dell’indice minimo fondiario previsto negli A.T. I diritti edificatori determinati si intendono a destinazione residenziale in quanto generati in aree destinate a viabilità o a servizi di tipo residenziale. I diritti volumetrici residenziali sono utilizzabili esclusivamente per le destinazioni di tipo residenziale da realizzarsi all’interno delle aree di espansione residenziali.

La differenza tra indice fondiario minimo di edificazione e indice territoriale definisce la volumetria necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti edificatori delle aree destinate a servizi esterne agli A.T. ovvero delle aree destinate a viabilità e servizi poste anche all’interno degli A.T. Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell’indice minimo di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all’atto della sua sottoscrizione.

Il Comune, per svolgere efficacemente un’azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici ha a disposizione, in relazione alla sua effettiva proprietà di aree già destinate a servizi, una quota volumetrica di diritti edificatori così come descritto negli elaborati di piano. Tali diritti edificatori possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito atto deliberativo, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del bilancio comunale.

I proventi derivanti dalla cessione di queste aree sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nell'elaborato PS01_1 del Piano dei Servizi o per l'attuazione del programma delle opere pubbliche.

TITOLO II DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE

6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI E EDILIZI

I seguenti indici e parametri servono alla definizione e all'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica degli ambiti definiti dal Piano delle Regole. Tali definizioni assumono carattere prescrittivo e sono la base dell'impianto normativo.

A tale scopo si elencano di seguito le abbreviazioni relativamente alle unità di misura utilizzate:

- mq: valore espresso al metro quadrato
- mc: valore espresso al metro cubo
- m: valore espresso al metro lineare
- mc/mq: valore espresso mediante il rapporto tra metro cubo e metro quadrato
- mq/mq: valore espresso mediante il rapporto tra metro quadrato e metro quadrato
- %: valore espresso in percentuale

6.1 St (mq) - Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria (Sf), la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

6.2 It (mc/mq) - Indice di fabbricabilità territoriale

Definisce il volume massimo edificabile su ciascuna unità di superficie territoriale, escluso il volume relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

6.3 Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale. Esso è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = SLP/St$), ovvero rappresenta il numero di mq di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

6.4 Sf (mq) - Superficie fondiaria

Per Superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6.5 If (mc/mq) - Indice di fabbricabilità fondiaria

Definisce il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie fondiaria.

6.6 Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

6.7 Su (mq) - Superficie Utile netta

E' la somma delle superfici di tutti i piani, calcolata come la SLP, al netto delle murature verticali interne e perimetrali.

6.8 SLP (mq) - Superficie Lorda complessiva di Pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali. Dal calcolo della SLP è escluso quanto indicato ai successivi punti 6.8.1 e 6.8.2.

6.8.1 Per i fabbricati residenziali sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a. i porticati liberi, ossia non addossati ad alcun fabbricato (tettoie);
- b. i porticati aperti su due o tre lati annessi ad edifici, ivi compresi gli androni di passaggio, purché la loro superficie non superi il 20% della superficie coperta complessiva (Sc) degli edifici stessi. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- c. le logge, ai balconi e terrazzi aperti;
- d. i cavedi destinati all'aerazione e/o all'illuminazione;
- e. le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
- f. le scale richieste per particolari motivi di sicurezza e ai vani corsa degli ascensori finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- g. le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra anche in eccedenza a quanto previsto dalla L. 122/89 e s.m.i.;
- h. ai piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze di unità immobiliari poste nell'edificio con altezza interna massima di m 2,40 quali cantine, lavanderie, stenditoi, ecc.;
- i. ai piani sottotetto, dotati o non dotati di strutture fisse di accesso diretto, con altezza utile interna (anche media) inferiore a m 2,40;
- j. le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati con altezza interna non superiore a 2,40 m, costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano dal piano campagna per più di m 1,50, misurati dalla quota del marciapiede esterno dell'edificio all'intradosso del solaio del primo piano abitabile;
- k. agli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso, fino ad un massimo del 1% della SLP dell'intero edificio;
- l. gli spazi ed i manufatti per gli impianti di depurazione e per gli impianti tecnologici (centrali termiche e cabine elettriche), o i serbatoi esterni; o gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e degli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per

l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

- m. per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi:
 - i. gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP.
 - ii. agli spazi ed ai manufatti per gli impianti tecnici interni ed al servizio degli edifici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), compresi gli spazi di accesso, fino a un massimo del 4% della SLP dell'intero edificio.
 - iii. Agli spazi dedicati al locale immondezzaio, fino a un massimo del 2% della SLP dell'intero edificio.
- n. Agli spessori degli strati isolanti necessari al soddisfacimento dei requisiti di contenimento del consumo energetico, applicati alle chiusure verticali e/o orizzontali, nella misura stabilita dalla normativa nazionale o regionale vigente;

6.8.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a. gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici di processo a stretto servizio dell'attività svolta;
- b. i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- c. le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- d. le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m. 2.40 e nella misura massima del 30% della SLP, ad eccezione delle superfici destinate ad autorimessa;
- e. i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
- f. le tettoie, siano esse libere su quattro lati od addossate ai fabbricati
- g. gli spazi per il ricovero degli autoveicoli e/o automezzi fino al 5% della S.L.P. dell'intero complesso.

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

6.9 SV (mq) - Superficie di vendita

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili e simili) la SV è

computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 1.500 e di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore al predetto limite. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano ed ottengano le prescritte autorizzazioni per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

6.10 V (mc) - Volume

Ai soli fini del dimensionamento del carico urbanistico, nonché della quantificazione degli oneri di urbanizzazione, il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per una altezza virtuale di 3,00 m.

Ai fini del calcolo volumetrico per tutti gli edifici la cui destinazione risulta diversa da quella residenziale, l'altezza è convenzionalmente fissata nella misura di 3,00 m a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

Ai fini della presentazione dei piani di recupero negli ambiti del Centro Storico la volumetria esistente sarà ottenuta moltiplicando la superficie lorda di ciascun piano fuori terra avente altezza netta interna (anche media) non inferiore a 2,00 m per l'altezza virtuale di 3,00 m, indipendentemente dalla destinazione d'uso allo stato attuale; saranno computati come vani recuperabili anche gli spazi coperti e chiusi su almeno due lati.

6.11 Sc (mq) - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

a. le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 1.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

6.12 Rc (%) - Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

6.13 Spd (%) - Superficie permeabile drenante

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. Il rapporto Spd é misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc. Tale superficie deve essere drenante in senso naturale senza alcun impedimento sotto e soprasuolo e non deve essere interessata da alcun tipo di pavimentazione ancorché parzialmente drenante. Trattasi in sostanza della porzione di area fondiaria per la quale, nei calcoli idraulici di cui al Regolamento Regionale 7/2017 e s.m.i. sull'invarianza idraulica, possa essere applicato un coefficiente d'afflusso minore o uguale a 0,3.

6.14 H (m) - Altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

L'altezza è verificata su tutti i fronti del fabbricato a partire dal piano di riferimento fino all'intradosso del solaio di chiusura superiore dell'ultimo piano abitabile o agibile.

Nei casi in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l'imposta e il colmo; in caso di falde con pendenze o linee di imposta differenti all'interno del medesimo edificio, vale l'altezza maggiore.

Nel caso di coperture a falde inclinate aventi pendenza superiore al 45% la quota da considerare al fine della verifica dell'altezza è quella della linea di colmo.

Per i fronti che prospettano su spazi pubblici (vie, piazze, parchi, ecc..) e che da questi sono arretrati non più di 10 metri, l'altezza viene computata partendo dalla quota media del marciapiede stradale (esistente o previsto) posto lungo il lotto di intervento. Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto, l'altezza si inizia a computare dalla quota media del colmo stradale o della piazza nel tratto antistante il lotto.

Per i fronti che non prospettano su spazi pubblici o che sono arretrati rispetto ai medesimi di oltre 10 metri, la quota di riferimento ai fini del computo dell'altezza è quella del piano di campagna rilevato al momento della richiesta di approvazione del progetto. Qualora la morfologia del lotto sia stata precedentemente modificata a seguito di interventi di qualunque genere o comunque risulti incoerente con l'assetto plani-altimetrico delle aree confinanti, la quota di riferimento può essere ricavata quale raccordo delle quote relative ai lotti confinanti. L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H max) raggiungibile nelle varie zone.

Non sono soggetti al rispetto della Hmax, se compatibile con le esigenze di natura paesistico-ambientale, i manufatti specificatamente realizzati per lo svolgimento di particolari funzioni e gli impianti tecnici quali: campanili, serbatoi idrici, torri piezometriche e per le telecomunicazioni, tralicci di elettrodotti, ciminiere, torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione, impianti ad energia rinnovabile, silos e impianti simili connessi e necessari per la produzione o funzionalità delle opere.

6.15 Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, dagli altri fabbricati e dal confine stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m. 1.50, e detti riferimenti.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.

È ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici nei seguenti casi:

- quando esista già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante: in tal caso l'altezza del nuovo edificio potrà superare quella dell'edificio preesistente nel rispetto dell'altezza massima (H max) raggiungibile nell'ambito;
- quando vengano costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formano un unico organismo architettonico;
- quando i proprietari confinanti si accordino (con regolare convenzione registrata e trascritta) per costruire a confine o in aderenza: in questo caso la convenzione deve contenere l'impegno da parte del confinante che non edifica per primo a costruire sul proprio terreno esclusivamente sul confine in aderenza all'edificio del vicino ed in armonia con le caratteristiche architettoniche del medesimo;

- lungo le strade pubbliche ove sia consentita l'edificazione a cortina.

Nel caso di pareti, o parti di pareti, entrambe non finestrate appartenenti al medesimo edificio o ad edifici ricadenti sul medesimo lotto, la distanza minima tra parete e parete non può essere inferiore a 3,00 m e ciò unicamente per una lunghezza delle fronti prospettanti non superiore a 5,00 m.

Ai fini del rispetto della distanza nell'edificazione, i limiti dei diversi ambiti funzionali e/o morfologici individuati nel Piano delle Regole sono equiparati ai confini di proprietà quando riguardano aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico dal Piano dei Servizi o come tali individuate nell'ambito di piani attuativi e permessi di costruire convenzionati.

6.15.1 Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto di proprietà nel punto più prossimo all'edificio stesso.

6.15.2 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza tra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi ovvero la minor distanza intercorrente, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

6.15.3 Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal confine stradale come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, misurata in senso ortogonale ad esso.

In tutte gli ambiti individuati dal Piano delle Regole, la distanza Ds può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori, su giudizio dell'ufficio tecnico/Amministrazione Comunale.

6.16 Urbanizzazioni

L'urbanizzazione primaria e secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere necessari all'utilizzo di un'area a scopo edificatorio, secondo le destinazioni previste nel Piano di Governo del Territorio.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate dalle leggi vigenti ed in particolare quelle considerate e precisate all'art. 44 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

6.16.1 Urbanizzazione primaria

Fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, tralicci per il sostegno di cavi o antenne, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria è accertata quando siano presenti, nell'intorno del lotto, i servizi di cui al precedente comma e gli stessi abbiano caratteristiche dimensionali e di potenzialità idonee rispetto alla domanda in atto e infine quando la qualità dei manufatti sia tale da non richiedere estesi interventi manutentivi straordinari.

6.16.2 Urbanizzazione secondaria

Fanno parte delle opere di urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza

pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri civici e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

7 DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Si riportano in seguito le definizioni di dettaglio. Per le ulteriori definizioni si rimanda all'allegato B della D.G.R. N° XI/ 695 del 24/10/2018.

7.1 Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

7.2 Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

7.3 Confine stradale

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

7.4 Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

7.5 Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate costituiti anche da più corpi di fabbrica.

7.6 Porzione di edificio

Parte di edificio la cui sagoma si configura corpo ben identificabile da cielo a terra avente codice identificato sul Sistema informativo territoriale topografico del comune.

7.7 Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

7.8 Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

7.9 Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

7.10 Piano di campagna o quota zero

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare dal competente ufficio comunale.

7.11 Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori dalla quota del piano di campagna.

7.12 Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1.60.

7.13 Piano sottotetto

Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura

7.14 Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

7.15 Piano abitabile

Piano fuori terra e/o parzialmente fuori terra avente le caratteristiche minime tali da consentirne un utilizzo abitativo con presenza continuativa di persone ai sensi delle normative igienico-sanitarie vigenti

7.16 Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

7.17 Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza. Nei locali di abitazione, nei depositi e magazzini, anche di edifici preesistenti, i soppalchi saranno ammessi solo quando si verifichino le seguenti condizioni:

- l'altezza netta interna fra pavimento finito e soffitto finito al netto della struttura, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non dovrà essere inferiore a m 2,10; in tal caso la proiezione orizzontale del soppalco non dovrà superare 1/3 della superficie del locale;
- qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia almeno di m 2,30, la proiezione orizzontale del soppalco potrà raggiungere come massimo il 50% della superficie del locale.

7.18 Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

7.19 Spazi residenziali primari e di servizio

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

7.20 Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

7.21 Superficie non residenziale (Snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n°801.

Le superfici non residenziali riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzeai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

7.22 Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

7.23 Tettoia

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

7.24 Volumi tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche. il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

8 DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI

I tipi edilizi sono come di seguito definiti:

8.1 CASE A CORTE

Tipo edilizio con pertinenza costituita da spazio distributore interno comune (corte) accessibile dal percorso esterno attraverso un passo carrabile. La struttura costruita si organizza attorno alla corte/cortile, spazio necessario alla abitazione stessa dove si compiono anche operazioni di lavoro. Il tessuto edilizio che ne consegue deriva per definizione da Impianti di domus e/o edilizia specialistica romana. Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- ingresso, portale, androne, portico, corte, spazio lastricato e spazio a verde;
- androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia;
- spazio distributore corrispondente alla loggia e spazio distribuito;
- i vari piani dell'edificio;
- corpo principale doppio e sue espansioni lungo i margini del perimetro.

La giacitura dei manufatti è prevalentemente perimetrale alla corte e non sempre continua lungo tutto il lotto: in quest'ultimo caso la continuità è garantita da muri di cinta posti a filo strada. In ogni caso, è sempre leggibile la dimensione complessiva e unitaria della corte, il cui centro è talvolta occupato da pozzi per l'acqua o da alberature. Lo spazio di pertinenza, contraddistinto da una superficie permeabile quasi priva di piante d'alto fusto, oltre ad essere luogo di passaggio, è anche area comune a margine dell'unità residenziale e rurale.

8.2 CASE A SCHIERA

Tipo edilizio costituito da casa aggregata in successioni contigue, con area di pertinenza non distributrice contrapposta al fronte e con aperture verso la strada e sullo spazio di pertinenza posteriore. Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- l'impianto strutturale multiplo della cellula elementare, la successione degli spazi coperti e scoperti;
- la gerarchia funzionale dei vari piani;
- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale.

8.3 VILLA E VILLINO

Tipo edilizio di impianto mono-bifamiliare con area di pertinenza non distributrice (parco o giardino) contrapposto al fronte ed accessibile dall' esterno tramite un passo carrabile. Si possono individuare due tipi presenti sul territorio:

- 1) la villa storica di origine nobiliare quale organismo complesso caratterizzato dalla gerarchia delle parti e dei corpi di fabbrica;
- 2) il villino borghese otto-novecentesco.

Con il progetto di intervento dovrà essere effettuata una valutazione della qualità e dell'origine dell'edificio atta a individuare opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale e progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- viale di ingresso, ingresso, androne, portico, eventuale corte con spazio lastricato e spazio a verde;
- androne, scala, spazio distributore;
- spazio distributore e spazio distribuito;
- la gerarchia funzionale dei vari piani e degli spazi interni;
- la gerarchia funzionale dei vari corpi di fabbrica;
- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
- il rapporto con l' area di pertinenza non distributrice (parco o giardino);

- gli spazi di pertinenza a verde con le piantumazioni esistenti.

8.4 CASA UNIFAMILIARE

Si definisce edificio unifamiliare un immobile destinato in maniera esclusiva ad abitazione di un solo nucleo familiare, completamente isolato su quattro lati (fronti perimetrali direttamente aerate), con superficie massima di mq. 110, calcolata come sommatoria tra la superficie utile e il 60% della superficie non residenziale.

Ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 17, comma 3, lettera b), del D.P.R. 380/2001, per edificio unifamiliare si intende altresì quello che presenta le seguenti caratteristiche: edificio terra-tetto, isolato o a schiera, direttamente aerato e con almeno due fronti esterni, funzionalmente indipendente e utilizzabile da una sola famiglia, che anche dopo l'intervento richiesto presenta una superficie complessiva massima di mq. 110 come sopra calcolata, nonché riferito alla mappa catastale ad una unica particella.

Il carattere dell'edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo eventuale intervento edilizio.

8.5 CASA IN LINEA O "CASAMENTO":

Tipo edilizio plurifamiliare con area di pertinenza non distributrice (cortile) contrapposto al fronte ed accessibile dall'esterno attraverso un passo carraio in cui l'aggregazione degli alloggi avviene secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distruzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc...). Generalmente derivato da un nuovo impianto su percorso matrice.

8.6 EDIFICI SPECIALISTICI:

Tipi edilizi strutturati per associazioni di vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali) costituenti strutture edilizie isolate o inserite in un tessuto edilizio con funzioni (attuali o in origine): di servizio al lavoro agricolo (mulini, frantoi ecc.); edifici di posta; piccole strutture fortificate; edifici produttivi preindustriali; edifici per il terziario amministrativo pubblico; chiese; scuole; cappelle e cippi.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- l'associazione dei vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali).

8.7 CASA A TORRE

E' caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, con elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato originariamente a stalla e con ampi portali, era nettamente separato dal piano superiore, a cui si accedeva tramite una scala esterna. Il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna. Caratteristiche della casa a torre sono l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva. Questo tipo edilizio è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria in pietra, più raramente in mattoni o struttura mista pietra e mattoni. In questo caso la copertura del piano terreno è a volta in muratura, mentre i piani superiori hanno solai in legno.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- portale, scala, spazio distributore;
- la gerarchia funzionale dei vari piani;
- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
- la tradizionale tecnologia costruttiva;
- volume e forma compatta;

- la pianta generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5-6,5 m;
- le aperture del prospetto.

8.8 ELEMENTI SUPERFETATIVI

Si definiscono “superfetazioni” gli elementi estranei all'organismo edilizio:

- aggiunte o modificazioni al processo tipologico non integrabili nel tipo precedente e che non abbiano contribuito a definire né una variante rispetto all'originaria tipologia né un nuovo tipo;
- aggiunte o modificazioni generate da particolari e contingenti esigenze individuali non costituenti una testimonianza significativa della storia del fabbricato;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli alle esigenze igieniche e di abitabilità nonché alteranti i rapporti fra edificio e spazi liberi (porticati o logge, spazi a verde, o lastricati sia pubblici che privati) o fra edificio e strada.

9 DESTINAZIONI D'USO

9.1 Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni e l'atto deve essere trascritto nei registri immobiliari.

9.2 Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica:

- a. la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- b. le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

9.3 Classificazione delle destinazioni d'uso: gruppi funzionali

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nelle attività funzionali omogenee Af riportati nel seguente prospetto:

Af 1 Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

Af 2 Attività del settore primario - destinazioni agricole

Aree destinate a coltivazioni e pascoli con edificabilità estremamente ridotta.

Af 2.1 Attrezzature per la coltivazione e l'allevamento.

Rientrano in questa categoria le attrezzature connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, ossia le attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini e depositi.

Af 2.2 Locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli

Af 2.3. Attività relative a insediamenti di tipo agro-industriale e ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

Rientrano in questa categoria le attività svolte in aziende non configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, comprese stalle, silos e magazzini.

Af 2.4. Attività di agriturismo connesse con le attività agricole

Af 2.5. Residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola.

E' costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze di chiunque eserciti attività in agricoltura.

Af 3 Attività produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

Af 3.1. Attività industriali e artigianali

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

Af 3.2. Attività di logistica e autotrasporto

Sono comprese in questa categoria le attività organizzative, gestionali e strategiche destinate alla movimentazione dei flussi di materiali, anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico di quanto immagazzinato.

Af 3.3. Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

Af 4 Attività terziarie

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo Af 5.

Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

Af 4.1. Medie attività

Aventi SLP > 150 e < 500 mq

Af 4.2. Grandi attività

Aventi SLP > 500 mq

Af 5 Attività commerciali

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

Af 5.1 Commercio al dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

Af 5.1.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC)

Aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

Af 5.1.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)

Aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600.

Af 5.1.3 Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)

Aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Le medie strutture di vendita di 2° livello possono anche essere articolate in forma di centri commerciali, ossia essere costituite da due o più esercizi commerciali, sempre restando nel tetto massimo di SV di mq 1.500 complessivi, quando usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Af 5.1.4 Grandi strutture di vendita (GS)

Aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

Af 5.1.5 Centro commerciale

Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Per l'insediamento di un nuovo centro commerciale, il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

Af 5.2 Attività di pubblico esercizio

Locali di intrattenimento e spettacolo. Sono individuate le seguenti categorie di attività:

Af 5.2.1 Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone.

Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.

Af 5.2.2 **Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone** e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

Af 5.3. **Attività turistiche ricettive**

Af 5.3.1. **Attività alberghiera** (aziende alberghiere, artt. 22 e 23 L.R. n. 15/2007) che si distinguono in: alberghi (alloggi prevalentemente in camere) e residenze turistico alberghiere (alloggio con più locali e servizio autonomo di cucina. Ricadono nelle due tipologie: motel, villaggio albergo, albergo meubl   o garni, albergo – dimora storica, albergo –centro benessere, albergo diffuso.

Af 5.3.2. **Attivit   ricettiva non alberghiera** (art. 32 L.R. n. 15/2007).

Ricadono in questa tipologia le seguenti strutture ricettive non alberghiere: case per ferie, ostelli per la giovent  , rifugi alpinistici, e rifugi escursionistici, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, bivacchi fissi.

Af 5.3.3. **Attivit   ricettiva all'aria aperta** (art. 51 L.R. n. 15/2007).

Ricadono in questa tipologia gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, in aree recintate ed attrezzate che forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi mobili. Si distinguono in villaggi turistici, campeggi ed aree di sosta.

Af 5.4. **Attivit   di commercio all'ingrosso**

Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 114/98.

Af 5.5. Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attivit   di servizio e vendita a questi connesse. Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Af 6 **Attivit   Socio – Sanitarie**

Ricadono in questa tipologia tutte le attivit  , anche condotte da soggetti privati, che erogano:

- a) prestazioni sanitarie a rilevanza sociale, cio   le attivit   finalizzate alla promozione della salute, alla prevenzione, individuazione, rimozione e contenimento di esiti degenerativi o invalidanti di patologie congenite e acquisite
- b) prestazioni sociali a rilevanza sanitaria, cio   tutte le attivit   del sistema sociale che hanno l'obiettivo di supportare la persona in stato di bisogno, con problemi di disabilit   o di emarginazione condizionanti lo stato di salute;
- c) le prestazioni sociosanitarie a elevata integrazione sanitaria, caratterizzate da particolare rilevanza terapeutica e intensit   della componente sanitaria che attengono prevalentemente alle aree materno-infantile, anziani, handicap, patologie psichiatriche e dipendenze da droga, alcool e farmaci, patologie per infezioni da HIV e patologie in fase terminale, inabilit   o disabilit   conseguenti a patologie cronico-degenerative

10 **MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO**

Il mutamento delle destinazioni d'uso    normato dall'articolo 52 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una

destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Nel caso della modificazione della destinazione d'uso cui si correla un maggior carico urbanistico, è integrato il presupposto che giustifica l'imposizione al richiedente del pagamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuti per la destinazione originaria e quelli, se più elevati, dovuti per la nuova destinazione impressa: il mutamento è rilevante allorquando sussiste un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, qualificate sotto il profilo della differenza del regime contributivo in ragione di diversi carichi urbanistici, indipendentemente dalla superficie e/o dall'esecuzione di opere connesse al cambio di destinazione d'uso.

10.1 Mutamenti di destinazione d'uso senza opere

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune indipendentemente dalla superficie dell'unità immobiliare oggetto di modifica. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Esclusivamente per le aree o edifici adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato, il mutamento di destinazione d'uso senza opere comporta un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" e si applica la disciplina di cui al successivo art. 10.2. In coerenza con le disposizioni dell'art. 52 comma 3 della L.R. n. 12/2005, qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

10.2 Mutamenti di destinazione d'uso con opere

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono consentiti tramite lo stesso titolo abilitativo necessario per dette opere.

I mutamenti di destinazione d'uso con opere riguardanti unità immobiliari o parti di esse, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" nei seguenti casi:

- a) conversione d'uso da attività produttive (Af 3) a residenza (Af 1). In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di 43 mq ogni 100 mq di SLP
- b) conversione d'uso da residenza (Af 1) ad attività terziarie (Af 4) o commerciali (Af 5) escluse le attività commerciali di vicinato (Af 5.1.1). In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 47 mq ogni 100 mq di SLP;
- c) conversione d'uso da attività produttive industriali (Af 3) ad attività terziarie (Af 4) o commerciali (Af 5) escluse le attività commerciali di vicinato (Af 5.1.1). In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale " è stabilito nella misura di 90 mq ogni 100 mq di SLP.

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di istruttoria della pratica per il rilascio del titolo abilitativo.

In alternativa alla cessione delle aree, è consentita la monetizzazione, previo assenso dell'Amministrazione Comunale.

Per il commercio al dettaglio si applicano le disposizioni specifiche contenute al Titolo III delle presenti Norme.

I mutamenti d'uso con opere sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione, ossia alla somma del "Costo di Costruzione" e degli "Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" secondo le tariffe stabilite dall'amministrazione comunale in relazione al tipo di intervento.

11 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono definiti all'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., cui si rimanda.

12 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è regolato dagli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005 e dalle sue eventuali successive modifiche ed integrazioni e sono quelli rivolti al recupero, a solo scopo residenziale, dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Il presente Piano delle Regole disciplina, per quanto di competenza, le norme in materia di recupero dei sottotetti per come specificato di seguito.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso negli edifici ricadenti all'interno degli ambiti urbanistici di seguito indicati:

- Ambito – C.S. 01;
- Ambito – C.S. 04;
- Ambito – PRD 01 e PRD 02;
- Ambito – Terziario, commerciale e direzionale;
- Ambito – Turistico ricettivo;
- Ambito - Destinazione prevalentemente agricola;
- Ambito – Agricolo di sviluppo e di tutela ambientale;

Il recupero dei sottotetti, è consentito esclusivamente per uso residenziale, all'interno dei tessuti urbani consolidati C.S. 02, C.S. 03 e R1, R2, R3 con le seguenti prescrizioni:

- Negli ambiti del C.S. 02, C.S. 03 non sono ammessi:
 - o la modifica delle altezze di colmo e di gronda della copertura;
 - o la variazione della pendenza delle falde della copertura;
 - o la realizzazione di nuovi abbaini e terrazze "a tasca" visibili dalla strada o da spazi pubblici e/o ad uso pubblico; è tuttavia consentito l'impiego di lucernari raso-falda purché con tipologie, disegno e materiali coerenti con l'edilizia storica;
 - o nuove finestre di facciata aperte in maniera disarmonica rispetto al disegno complessivo dei prospetti;
- Negli ambiti R1, R2, R3 non sono ammessi:
 - o il superamento dell'altezza massima prevista dall'ambito urbanistico di appartenenza;

- o la realizzazione di nuovi abbaini e terrazze “a tasca” a distanza inferiore a 100 cm dal filo delle facciate;

Ove il recupero del sottotetto preveda una modifica di sagoma, la porzione di fabbricato sopralzata, per prassi giurisprudenziale consolidata, sarà sottoposta al rispetto delle distanze tra edifici previste per le nuove costruzioni, pertanto sarà consentita l'edificazione in contatto con altre proprietà esclusivamente previa stipula di convenzione sui rapporti di vicinato.

Il riuso dei sottotetti è subordinato al versamento del Contributo di costruzione, ossia la somma degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione nella misura vigente al momento del rilascio del provvedimento dovuto per le nuove costruzioni.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione degli edifici.

E' ammessa la traslazione dell'ultimo solaio piano al fine di ricondurre ai minimi consentiti eventuali altezze insufficienti dei locali abitativi posti sotto le falde di copertura, con l'obbligo di rispettare i requisiti igienico-sanitaria sia per la parte inferiore che superiore.

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 posto auto per ciascun alloggio, con un minimo di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, costituito con un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali è consentita la monetizzazione di tali spazi secondo quanto stabilito dall'art. 64 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, anche in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti a giudizio di impatto paesistico da rendersi da parte della Commissione per il Paesaggio.

13 AREE DI PERTINENZA URBANISTICA

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Costituisce pertanto “pertinenza urbanistica” o area di pertinenza urbanistica di una costruzione l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità.

Le aree asservite ai fabbricati restano tali anche a seguito di frazionamenti o trasferimenti successivi secondo gli indici di edificabilità o gli indici di utilizzazione ammessi per i singoli ambiti. Le stesse aree, individuate ai fini del calcolo di ammissibilità edificatoria riferita ai parametri urbanistici, possono essere considerate unicamente al fine di saturare la possibilità edificatoria prevista dal PGT nei vari ambiti.

A tal fine il Comune nel rilasciare il titolo abilitativo indicherà nello stesso (l'indicazione sarà a cura dell'Amministrazione Comunale, riportata su apposito registro e su annessa planimetria a disposizione degli eventuali interessati all'atto dell'acquisto parziale o totale dell'immobile) l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta od indiretta alla costruzione e che si intende perciò gravata da vincolo “*non aedificandi*”.

L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici di zona.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una SLP o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal Piano delle Regole.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

La documentazione tecnica (sottoscritto da tecnico abilitato e dalla proprietà), necessaria per l'ottenimento del titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie, siano esse per nuove costruzioni, per ampliamenti o per ristrutturazioni o risanamento conservativo e manutentivo di edifici esistenti, deve descrivere l'esatta indicazione dell'area di pertinenza dell'opera in programma, con riferimenti catastali e quotatura lineare del lotto.

Il vincolo di pertinenza non decade mai fino a che permangono gli edifici a cui è asservita l'area.

Limitatamente alle nuove costruzioni ed agli ampliamenti è prescritta la dimostrazione del carico insediativo e la presentazione di un atto avente per oggetto specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, da trasciversi nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'atto suddetto, da perfezionare prima del rilascio del titolo abilitativo, deve indicare il volume o la SLP utilizzata, nonché indicare l'area fondiaria di pertinenza.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice di zona del presente PGT, a generare la volumetria insediata.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

La verifica sopra richiamata deve essere eseguita anche nel caso in cui l'area originaria di competenza dell'edificio esistente sia stata frazionata nel periodo immediatamente precedente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, periodo decorrente dalla data di adozione del precedente PRG (20/03/1990).

Nel caso in cui l'atto autorizzativo preveda l'arretramento di recinzioni dal ciglio stradale, le aree comprese tra quest'ultimo e le recinzioni saranno cedute al Comune, a seguito di frazionamento catastale da prodursi a cure e spese dei proprietari. La cessione avverrà prima (o contestualmente) al rilascio del titolo abilitativo.

14 PARCHEGGI PRIVATI

Si considerano come parcheggi pertinenziali gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla L. 122/1989, ovvero la dotazione di spazi per parcheggi privati interni di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di 3 m.

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.

I box devono essere di norma ricavati al piano terreno, al piano seminterrato o al piano interrato degli edifici principali e quindi nell'ambito della proiezione della copertura degli edifici residenziali stessi.

In generale, sia i box inclusi nelle costruzioni principali che quelli staccati da esse devono avere accesso solo dal cortile interno o dall'area di pertinenza delle costruzioni principali stesse.

E' tassativamente vietato costruire box in fregio al confine stradale se l'accesso al box avviene direttamente dalla strada; è in generale vietato aprire porte carraie di autorimesse direttamente sulla pubblica via.

Per gli eventuali volumi fuori terra adibiti a box per autovetture realizzati all'esterno della proiezione della copertura degli edifici residenziali, e quindi separati dagli stessi, valgono le seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima dell'intradosso del solaio di copertura all'imposta non deve essere superiore a 2,40 m;

- l'altezza massima dell'intradosso del colmo della copertura non deve essere superiore a 2,80 m;
- la superficie coperta corrispondente è computata integralmente agli effetti della verifica del rapporto di copertura (Rc);

In generale i box per autovetture nonché tutte le altre costruzioni accessorie realizzate come volumi edilizi autonomi e al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali dovranno essere progettati in armonia con la tipologia degli edifici residenziali principali stessi evitando di creare guasti di carattere ambientale nel tessuto residenziale nel quale si inseriscono.

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni prevista per legge, in caso di interventi non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi, che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliare, di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SLP aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano:

- per la residenza, la realizzazione di almeno 1 posto auto per ciascun alloggio, indipendentemente dalla dimensione del medesimo. In caso di accertata impossibilità nel reperimento della dotazione di parcheggio negli interventi sull'esistente, può essere monetizzata tale superficie su specifica valutazione da parte dell'amministrazione comunale secondo i criteri definiti dal documento di piano.
- per la destinazione ad attività terziario direzionale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto auto / 100 mq SLP;
- per la destinazione ad attività terziario commerciale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto auto / 50 mq SLP;
- per la destinazione produttivo - artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto auto / 100 mq SLP
- per le scuole di ogni ordine e grado 2 posti macchina per ogni aula;
- per attività di spettacolo, cultura, ristorazione, alberghi, motels, e simili 1 posto auto / 100 mq SLP;
- per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto auto 100 mq SLP.

Tali parcheggi possono essere realizzati anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia costituito con atto pubblico nei registri immobiliari prima del rilascio del titolo abilitativo e siano aperti all'uso pubblico. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza debbono rimanere compresi all'interno di un raggio di 250 m dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

Si intende per "posto auto" una superficie minima di mq 12,50 (Stallo da m 5 x 2.5) dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra;

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

I costi per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito realizzati ai sensi del presente articolo, previa approvazione del Comune, potranno essere scomputati dagli oneri di

urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento cui afferiscono a condizione che le aree su cui insistono vengano cedute gratuitamente al Comune.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito, compete ai relativi proprietari, salvo quanto previsto dal precedente paragrafo.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.

Nelle zone preedificate residenziali, nel caso di edifici esistenti, al momento dell'entrata in vigore della Legge 122/1989 e sprovvisti di box, è consentita l'edificazione di box per autovetture fino al numero massimo di uno per alloggio, realizzati anche fuori terra come volumi edilizi autonomi e al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali, anche in eccedenza ai limiti previsti dalla medesima Legge 122/89 e possono essere costruiti a confine e/o in aderenza senza l'obbligo del convenzionamento. L'edificazione dei box entro tali limiti non viene conteggiata agli effetti della verifica del rapporto di copertura (Rc) e della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If), e la loro distanza minima dagli edifici circostanti deve essere di m 3,00.

Per tutti i fabbricati realizzati antecedentemente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate nel rispetto dei principi di invarianza idraulica di cui al R.R. 7/2017 e s.m.i..

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione. Il relativo titolo abilitativo è gratuito e, ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio. Per l'utilizzo del patrimonio comunale ai fini della realizzazione dei parcheggi si rimanda a quanto previsto all'art. 68 della l.r. 12/2005 ed alle sue eventuali successive modifiche e integrazioni.

15 VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEI PROGETTI

15.1 Componenti paesistiche del territorio

Alla scala comunale sono state individuate, declinate con maggior dettaglio, integrate ed approfondite, le componenti paesistiche del Piano Territoriale di Coordinamento, che sostanzialmente articolano le valutazioni morfologico-strutturali, vedutistiche e simboliche secondo le chiavi di lettura a livello locale e sovralocale del punto 3 della D.G.R. 8.11.2002 n. 7/11045 integrata dalla DGR 22.12.2011 n. IX/2727. Nello specifico sono state rilevate le seguenti componenti paesistiche articolate, per mera comodità di analisi, in categorie, che comprendono raggruppamenti omogenei d'uso del suolo per macro tipologie, le quali a loro volta si suddividono in diverse sottocategorie, in cui si dettagliano e si specificano le singole tipologie (es: Boschi=categoria; Boschi misti di conifere=sottocategorie):

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

- Boschi di latifoglie, macchie e frange boscate

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

- corpi idrici: canali irrigui, rogge
- Seminativo semplice
- Seminativo semplice con presenza rada di filari arborei
- Vivai interessati prevalentemente da colture di essenza legnosa agraria forestale
- Filari e siepi continui/discontinui
- Aree agricole di valenza paesistica
- Emergenza idrica

- Cascina
- Filari e siepi continui/discontinui
- Colture specialistiche (vigneti)

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

- Rete stradale storica principale
- Rete stradale storica secondaria
- Architetture e manufatti storici puntuali:
- Beni Vincolati secondo decreto ministeriale
- Beni segnalati da Piano Territoriale di Coordinamento
- Chiesa

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

- Centri e nuclei storici
- Aree produttive realizzate
- Altre aree edificate
- Altre aree impegnate dal PGT vigente
- Viabilità in progetto Ambiti delle trasformazioni condizionate
- Elettrodotto con tralicci
- Elettrodotto con pali

RILEVANZA PAESISTICA COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

- Ambiti di elevato valore percettivo
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva
- Sentieri di valenza paesistica
- Itinerari di fruizione paesistica
- Visuali panoramiche

15.2 Valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi

Conseguentemente all'individuazione delle componenti di cui al precedente punto 15.1 sono state determinate le classi di sensibilità paesistica su tutto il territorio.

L'operazione di attribuzione delle classi di sensibilità paesistica ha determinato una scansione individuando quattro classi di sensibilità non rilevando contesti di sensibilità paesistica molto bassa:

1) Sensibilità paesistica molto bassa	<u>Non rilevata sul territorio comunale</u>
2) Sensibilità paesistica bassa	Tessuti urbani consolidati a media e bassa densità edificatoria e con architetture complesse
3) Sensibilità paesistica media	Poli commerciali ampi spazi aperti e di frangia urbana, aree produttive interne al tessuto urbano

4) Sensibilità paesistica alta	Aree di rilevanza paesistica, centri storici, giardini privati tutelati, aree agricole, aree degradate e elementi detrattori principali (infrastrutture, ecc)
5) Sensibilità paesistica molto alta	Aree di particolare rilevanza paesistica comprendenti le aree vincolate e gli ambiti di tutela paesaggistica, sponda del fiume Lambro.

Ai fini della determinazione del grado di incidenza paesistica degli interventi e all'applicazione degli indirizzi paesistici, nel caso in cui questi riguardino aree collocate a confine di ambiti con classe di sensibilità differenti, gli stessi verranno considerati appartenenti alla classe attigua con grado di sensibilità più elevato.

L'attribuzione delle classi di sensibilità, evidenziata dagli areali di cui all'apposita tavola, è operazione di sintesi finalizzata alla gestione delle disposizioni di cui ai successivi artt. 15.3 e 15.4; l'elaborato conseguente costituisce di fatto strumento di sintesi non sostitutivo degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche di cui al precedente 15.1., tuttavia ne modifica la portata e cogenza nel seguente modo.

Gli indirizzi di tutela riportati avranno per le componenti paesistiche interessate la cogenza di:

- Prescrizioni se ricadenti nelle classi di sensibilità alta (4) molto alta (5)
- Indirizzi se ricadenti nelle classi di sensibilità media (3)
- Direttive se ricadenti nelle classi di sensibilità bassa (2)

15.3 Verifica paesistica dell'impatto paesistico di un progetto

L'impatto paesistico viene determinato dalla combinazione dei valori delle sensibilità del sito e dai valori dell'incidenza del progetto opportunamente relazionati nell'apposito elaborato di Valutazione paesistica del progetto che costituisce parte integrante del progetto stesso.

Detta valutazione discende dall'applicazione dei disposti delle "Linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 08.11.2002 n° 11045, pubblicate sul B.U.R.L. del 21.11.2002 – 2° Supplemento straordinario al n°47, integrate dalla DGR 22.12.20 11 n. IX/2727 a cui si rinvia. La verifica paesistica dell'impatto di un intervento progettato, eventualmente migliorato da successivi perfezionamenti, assegna l'intervento progettato ad una delle seguenti categorie d'impatto:

- a. impatto positivo - quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire le finalità della pianificazione paesistica, creando nuove risorse paesistiche, ovvero, migliorando il quadro paesistico e/o la fruizione paesistica del contesto;
- b. impatto neutro - quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non distrugge risorse paesistiche non riproducibili e non porta disordine e banalizzazione nel contesto ove ci sono elementi di ordine e di qualità;
- c. impatto negativo - quando l'intervento progettato compromette le risorse paesistiche che sono specificatamente individuate come meritevoli di tutela dal Piano delle Regole, compromette risorse paesistiche non riproducibili o induce disordine e banalizzazione nel contesto. In tali casi i progetti sono da respingere.

Ai sensi dell'art. 81 della L.R. 12/2005, la Commissione per il Paesaggio è obbligatoriamente chiamata ad esprimersi in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti e in tutti i casi previsti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

15.4 Ricognizione speditiva del contesto paesistico

La pianificazione definisce le condizioni dell'intervento in relazione al contesto. Per contesto intendiamo tutti gli aspetti e i caratteri di un luogo che contribuiscono a formare quell'entità che chiamiamo "paesaggio".

Per "intervento" intendiamo genericamente tutte quelle azioni, soggette a controllo amministrativo sotto il profilo edilizio e urbanistico, che modificano il contesto paesistico nel quale si inseriscono.

La natura e l'entità degli interventi ammessi in ciascuna parte del territorio sono definite dal presente PGT. Questo però non specifica in termini significativi alcuni aspetti degli interventi che sono rilevanti ai fini della loro qualità paesistica, intesa come capacità dei nuovi oggetti di inserirsi armoniosamente nel contesto e di contribuire alla sua qualificazione o riqualificazione. In parte, questo compito è assolto dal quadro conoscitivo del PGT, con particolare riguardo all'assetto insediativo.

In relazione a ogni intervento paesisticamente rilevante, la ricognizione speditiva del contesto paesistico consiste nel considerare gli edifici esistenti nell'intorno e rilevare se presentino caratteri formali prevalenti o comunque ricorrenti, attenendosi ai quali si ottenga l'effetto di rendere più leggibile e coerente il quadro paesistico.

In linea di massima, saranno presi in considerazione gli edifici esistenti entro un raggio dal sito del progetto così definito:

- se l'area di intervento ricade in ambiti scarsamente edificati o non edificati: 150 m
- se l'area di intervento ricade in ambiti con insediamenti diffusi: 100 m
- se l'area di intervento ricade in ambiti urbani, in prossimità del fiume Lambro e in tutti gli ambiti la cui visibilità induce una percezione significativa: 50 m

Nel caso di insediamenti disposti linearmente o a cortina lungo una strada o un tracciato di crinale, si farà prevalentemente riferimento agli elementi costituenti tale sequenza.

Entro gli ambiti come sopra definiti, il progettista valuterà se e per quali aspetti gli edifici esistenti e comparabili con quello oggetto di intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di uno "stile" complessivo del luogo al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali.

Le considerazioni di cui al periodo precedente si estendono alle sistemazioni esterne e alle relazioni degli edifici tra loro, con il terreno e con gli spazi pubblici.

Non si dovrà tener conto degli edifici o di altri manufatti palesemente fuori scala o comunque avulsi rispetto al contesto.

Al solo fine propositivo e non esaustivo si richiede, nell'ambito della produzione degli elaborati progettuali, che la documentazione inerente la ricognizione speditiva del contesto paesistico debba contenere rilievi materici e fotografici, simulazioni fotografiche (*rendering*) e/o prospettiche (*skyline*, ecc...).

Si rimanda ad altri provvedimenti per l'eventuale completezza degli elaborati da produrre.

16 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO DI CARATTERE INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE

I vincoli di carattere insediativo e infrastrutturale sono:

- la fascia di rispetto cimiteriale, stabilita sulla base del Regolamento Regionale n. 6/2004 Piani cimiteriali;
- la fascia di rispetto stradale, stabilita sulla base del Codice della strada per quanto riguarda le aree al di fuori dei centri abitati;

- la fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile, stabiliti sulla base del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (art. 94);
- la fascia di rispetto degli elettrodotti (LR 30/00, D.G.R. 197/01 modificati; DPCM 8 luglio 2003);
- la fascia di rispetto ferroviario, Art. 49 d.P.R. n. 753/1980.

16.1 Fascia di rispetto del Cimitero

All'interno del perimetro della Zona di rispetto cimiteriale indicata nella tavola dei vincoli non è ammessa alcuna edificazione, compresa quella legata all'esercizio dell'agricoltura, salvo l'ampliamento delle attrezzature cimiteriali e la realizzazione di strutture aventi carattere provvisorio legate all'esercizio del cimitero, quali chioschi per la vendita dei fiori ed articoli cimiteriali, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici scoperti.

Per gli impianti ed attrezzature tecnologiche esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento per adeguamento tecnologico.

Nell'ambito dell'area periferica della zona di rispetto è inoltre ammessa la realizzazione di tralicci per elettrodotti e di antenne per telefonia mobile.

Le aree di cui al presente articolo ricadenti nelle fasce "A", "B" e "C" individuate lungo il fiume Lambro dal P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po) e definite in dettaglio nella tavola dei vincoli sono sottoposte alle prescrizioni e disposizioni del P.A.I. stesso.

16.2 Fascia di rispetto stradale

Lungo il perimetro delle zone destinate alla viabilità stradale, gli elaborati del PGT definiscono fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali stessi che individuano limiti di edificazione nei confronti del confine stradale così come definito dall'art. 3 del Decreto Legislativo 285/92.

Le fasce di rispetto stradale, individuate negli elaborati di Piano con apposita campitura, sono aree normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione allo stato di natura, oltre all'esercizio dell'attività di coltivazione dei fondi in fregio alle zone agricole.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa la realizzazione di recinzioni, salvo quelle di tipo leggero legate all'esercizio dell'agricoltura.

Eventuali deroghe od eccezioni per fondi già edificati potranno essere concesse con provvedimento motivato dal Responsabile dello sportello unico dell'edilizia, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale non sono normalmente conteggiabili ai fini del computo degli indici urbanistici a favore dei lotti edificabili ad esse prospicienti ad eccezione dei casi di sovrapposizione alle fasce di rispetto stesse di specifiche destinazioni di azzonamento di Piano.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna nuova costruzione salvo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti. E' altresì ammessa:

- la costruzione di impianti di distribuzione carburanti nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente PdR;
- la collocazione di pensiline metalliche destinate a supportare impianti fotovoltaici purché amovibili, ossia non ancorate definitivamente al suolo.

In ogni caso tutti gli interventi ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto stradale dovranno rispettare le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (Decreto legislativo 285/92) e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. 495/92).

Per quanto riguarda le distanze da rispettare nei confronti del confine stradale fuori dai centri abitati e all'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della Strada, in conformità a quanto prescritto dal Decreto Legislativo 285/92 e dal D.P.R. 495/92 sopra richiamati, valgono le seguenti prescrizioni:

1. Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
2. Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 40 m per le strade extraurbane principali;
 - b) 30 m per le strade extraurbane secondarie;
 - c) 20 m per le strade locali;
 - d) 10 m per le strade vicinali.
3. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 20 m per le strade extraurbane principali;
 - b) 10 m per le strade extraurbane secondarie,
 - c) 5,00 m per le strade urbane di quartiere e per le strade locali.
4. Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 5,00 m per le strade extraurbane principali;
 - b) 3,00 m per le strade extraurbane secondarie;
 - c) 3,00 m per le strade locali e comunali collinari;
 - d) 0,00 m per le strade urbane di quartiere.
5. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 20 m per le strade urbane di scorrimento.

Per le strade urbane di quartiere e le strade locali valgono le distanze stabilite dal PGT nell'ambito delle singole zone omogenee previste.

6. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 2,00 m per le strade urbane di scorrimento.

Le recinzioni lungo le strade urbane di quartiere e le strade locali potranno essere costruite o ricostruite in corrispondenza del confine stradale.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno

non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da staccionate in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi lateralmente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

9. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al precedente punto 8. e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

10. All'interno della fascia di rispetto stradale è possibile realizzare piscine interrate o vasche interrate, con le seguenti prescrizioni:

- a) All'interno del centro abitato: a distanza minima di 2 m dalla recinzione fronte strada;
- b) Fuori dal centro abitato: a distanza minima di 2 m dalla recinzione fronte strada, la cui posizione è da individuarsi ai sensi del precedente art. 16.2.4;
- c) Per il calcolo della distanza sono cogenti le prescrizioni dell'art. 889 del codice civile.

16.3 Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile

Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono soggette alla disciplina di legge, nonché alle seguenti prescrizioni. Le costruzioni, che alla data di approvazione del presente Piano delle Regole si trovavano, in tutto od in parte, nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché, a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo, di ristrutturazione edilizia. 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 demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere preventivamente autorizzati dalle competenti autorità sanitarie.

Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività, di cui all'art. 94 del D.lgs 152/2006:

- e) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - a) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;
 - b) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
 - f) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali – quantitative della risorsa idrica;
 - g) gestione dei rifiuti;
 - h) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - j) pozzi perdenti;

k) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

l) Attività di estrazione mineraria o di idrocarburi;

m) Posa di impianti geotermici

16.4 Fascia di rispetto degli elettrodotti

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

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati titoli edilizi abilitativi che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

La costruzione di nuovi elettrodotti dovrà rispettare le distanze minime di sicurezza previste dalle vigenti norme (L. 339/86; D.M. 16.01.91).

Per la determinazione delle fasce di rispetto si rimanda a quanto previsto dalla Legge Quadro 22/02/2001 N° 36 ed al relativo Decreto Attuativo, D.P.C.M. del 08/07/2003 e D.M. 29 Maggio 2008

Per la determinazione delle fasce di rispetto si fa riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del citato DPCM ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio, per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV, e alle regioni, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV. I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.

In particolare, la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti è quella approvata dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare con D.Dirett. del 29-5-2008 (pubblicato sulla Gazz. Uff. 5-7-2008 n. 156 S.O. ed eventuali s.m. e i.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione e potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione della motivazione e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Per la realizzazione di nuovi elettrodotti o per la modifica degli esistenti, il gestore deve predisporre all'interno della procedura VIA o di altra procedura sostitutiva, una valutazione di impatto elettromagnetico atta a dare evidenza del rispetto degli obiettivi di qualità di $3 \mu T$. Per ciò che riguarda gli elettrodotti esistenti essi devono garantire, nei confronti dei recettori esistenti, un valore di induzione magnetica di $10 \mu T$.

16.5 Fascia di rispetto Linea ferroviaria

Il vincolo di rispetto ferroviario è considerato come vincolo di inedificabilità relativa e non assoluta.

La normativa in vigore (DPR 11.07.1980, n. 753, recante "norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto") dispone che "lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia", e l'art. 60 prevede che le distanze siano derogabili dagli uffici lavori compartimentali delle F.S., per le ferrovie dello Stato "quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano".

Le medesime si intendo applicabili non solo per la costruzione nuovi manufatti, ma anche alle modifiche a manufatti esistenti capaci comunque di aggravare la limitazione della visuale ed inoltre ha precisato che tali norme richiedono che l'autorizzazione in deroga sia rilasciata prima dell'inizio dei lavori, perché, trattandosi di opere che incidono sulla sicurezza ferroviaria, la deroga condiziona la stessa possibilità di rilascio delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione del manufatto.

TITOLO III DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità. L'individuazione del perimetro del tessuto urbano consolidato risulta determinante per definire quel limite di contenimento dell'erosione edilizia la quale potrà avvenire unicamente tramite l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e risulta determinante per la differenziazione degli indici di edificabilità, di compensazione, perequazione, incentivazione.

Al di fuori di tale limite vengono definiti gli ambiti destinati all'agricoltura, gli ambiti destinati alla valorizzazione ambientale e quelli non soggetti a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua pertanto i tessuti in base a caratteri omogenei della struttura insediativa determinata dalla lettura del tipo edilizio e del lotto pertinenziale, dal rapporto tra spazio pubblico e privato considerata la funzione urbanistica prevalente.

L'impianto normativo persegue, attraverso l'indicazione di criteri qualitativi e quantitativi, la riqualificazione degli insediamenti e del sistema ambientale, obiettivi di manutenzione, riqualificazione e di eventuale ridefinizione delle funzioni insediate.

In questa logica di obiettivi, nelle norme dei tessuti consolidati vengono pertanto definiti parametri quantitativi e qualitativi attraverso l'individuazione degli indici e prescrizioni quali:

- volume minimo e massimo e (ove precisato) superficie lorda di pavimento espressi con indici fondiari;
- rapporto di copertura
- altezze massime degli edifici;
- individuazione delle destinazioni d'uso non ammissibili;
- - individuazione degli allineamenti e degli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;
- prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica;
- prescrizione dei parametri qualitativo-prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

L'obiettivo delle norme è quindi quello di favorire azioni indotte per il miglioramento della qualità urbana, incentivando e governando la riqualificazione del tessuto interessato.

Per quanto riguarda il tessuto urbano consolidato sono stati distinti i seguenti ambiti:

AMBITI DI TUTELA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

- Ambito C.S. 01
- Ambito C.S. 02

- Ambito C.S. 03
- Ambito C.S. 04

AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO DI RECENTE EDIFICAZIONE

- Ambito R1
- Ambito R2
- Ambito R3
- Piani attuativi
- Verde privato tutelato
- Produttivo – Artigianale consolidato PRD 01
- Produttivo – Artigianale consolidato PRD 02
- Terziario, commerciale e direzionale consolidato
- Turistico e ricettivo del tessuto consolidato

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato nel caso di interventi di nuova edificazione con SLP maggiore di 700 mq o che coinvolgono una superficie fondiaria superiore a 1500 mq o nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale in cui SLP totale di progetto sia superiore a mq 1000 è obbligatoria la presentazione di un Piano Attuativo che preveda la verifica della dotazione minima di servizi come da articolo 3.1 delle presenti Norme.

17 AMBITI DI TUTELA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

17.1 Definizione

1. Il Piano delle Regole, identifica l'ambito del "Centro Storico" (sigla CS), ossia la porzione di territorio che costituisce il nucleo di antica formazione del borgo e lo visualizza in cartografia con apposita perimetrazione grafica;
2. L'ambito del "Centro Storico" è equivalente alla "Zona A" di cui all'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Il perimetro è desunto dall'analisi della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare del 1888, integrata dai rilievi dei fabbricati con pregio storico-architettonico con età superiore a 70 anni;
3. L'ambito del "Centro Storico" è suddiviso in quattro Sotto-Ambiti desunti dall'analisi puntuale del tessuto urbanizzato e che definiscono le modalità di intervento consentite mediante sistemi di tutela modulati sulle differenti necessità di recupero dei valori storico-architettonici ed ambientali.
4. Le prescrizioni dell'ambito "Centro Storico" si applicano non solo ai fabbricati ma anche ai cortili, ai giardini, ai parchi, agli orti e in generale alle aree scoperte che debbono essere considerati parti integranti del centro storico.
5. Tutto il "Centro Storico" è individuato come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/1978 n. 457.

17.2 Prescrizioni generali

1. Le norme di cui al presente articolo sono valide per tutti le categorie dell'ambito CS e sono finalizzate a perseguire i seguenti obiettivi strategici:
 - a) preservare i beni architettonici e artistici mantenendo immutati i caratteri tipologici, morfologici e materici originari;

- b) conservare i beni ambientali paesistici per tramandare le peculiarità culturali del luogo e la memoria storica;
- c) incentivare il recupero dei fabbricati dismessi o sotto utilizzati, ivi inclusi gli spazi aperti pertinenziali, promuovendo al contempo la ricomposizione degli edifici che sono stati alterati, nell'ottica di garantire una coerenza del disegno urbano anche sotto l'aspetto estetico-formale;
- d) migliorare le qualità del costruito sia sotto il profilo delle prestazioni termo-acustiche sia sotto l'aspetto della sicurezza strutturale intesa come minore vulnerabilità sismica, sia in ordine ai requisiti igienico-sanitari;

2. Negli ambiti CS la destinazione principale è la residenza (Af1).

Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi Af 2;
- le attività terziarie descritte ai gruppi Af 3.1; Af 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Af 5.1.2, Af 5.1.3, Af 5.1.4, Af 5.1.5, Af 5.2.2, Af 5.3.3; Af 5.4, Af 5.5

Sono ammesse tutte le altre destinazioni purché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risulti incoerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Per le chiese e gli edifici votivi in genere, la destinazione naturale è quella per il culto; qualora sconsacrati, sarà permesso il cambio d'uso esclusivamente verso una destinazione che garantisca la libera fruizione degli spazi architettonici e delle opere d'arte ivi contenute (sala mostre, spazio polifunzionale per lo svolgimento di assemblee o di attività culturali o similari).

Nel caso in cui i piani superiori degli edifici siano destinati ad attività commerciali o professionali aperte al pubblico, dovrà essere assicurato il requisito di accessibilità mediante interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ossequio ai disposti della L.R. n. 6/1989 e s.m.i. e della L. n. 13/1989 e s.m.i.,

3. Gli interventi ammessi sono riportati negli articoli che seguono riferiti a ciascuna delle tipologie di edifici di cui sopra.

Per le operazioni di risanamento ed altri interventi ammessi le densità edilizie di zona e fondiaria non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Si applicheranno i seguenti parametri:

- $U_f \leq$ esistente $R_c \leq$ esistente $Sp_d \leq$ esistente
- $H =$ esistente e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico e artistico.

Nel caso di interventi sostitutivi e/o ampliamenti, ove ammessi, potranno essere derogate le limitazioni di cui sopra solo per l'eventuale utilizzo di bonus volumetrici di incentivazione purché vengano rispettate le norme specifiche riportate negli articoli successivi (modalità d'intervento, norme morfologiche ecc.).

E' comunque obbligatorio il ricorso al Piano attuativo nei seguenti casi:

- a) Interventi di riorganizzazione volumetrica, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione con diversa collocazione dei volumi rispetto a quelli preesistenti, riguardanti più edifici;
- b) Interventi di ristrutturazione urbanistica, che incidono anche sugli spazi pubblici e/o di uso pubblico esistenti o previsti.

4. Le nuove costruzioni su aree inedificate sono permesse esclusivamente previa presentazione di Piano di Recupero che dimostri, mediante documentazione inequivocabile (schede catastali, mappe

storiche, pratiche edilizie, fotografie, ecc...) la pre-esistenza di edifici ancora esistenti all'anno 1990 e che sono stati successivamente abbattuti o sono crollati lasciando l'area di sedime nuda. La nuova edificazione sarà da attuarsi fino a concorrenza della volumetria precedentemente insediata.

5. Sono da salvaguardare, restaurare e conservare tutti gli elementi di valore storico-artistico come: le lapidi, i bassorilievi, le edicole e le cappelle votive, i pozzi, le ghiacciaie, i dipinti parietali, gli stucchi, le volte, i soffitti decorati, le pavimentazioni pregiate, i muri di recinzione in pietra o in mattoni a vista, iscrizioni storiche e opere d'arte in genere. Sono da valorizzare negli interventi di riuso: i portici, le logge, gli androni, i portali, le colonne, le cornici, le inferriate di pregio.

6. Gli interventi edilizi da attuarsi sugli immobili posti in ambito CS sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

- Impiego di materiali desunti dalla tradizione locale e comunque coerenti con il contesto e assortiti in maniera da non recare guasto estetico;
- Adozione di coperture a falde inclinate con manto in coppi, con gronde intonacate o in legno adeguatamente tinteggiate, dotate di lattoneria in lamiera di rame o preverniciata di colore riproducente l'estetica del rame (testa di moro o similare), con canali e pluviali a sezione circolare;
- Impiego della pietra per davanzali, cornici, soglie, marcapiani esclusivamente con finitura levigata non lucida né a spacco;
- Serramenti con telaio a finitura smaltata opaca, con tinte riconducibili alla tradizione locale o in legno naturale: è escluso l'impiego di metalli di colore naturale lucido o anodizzati;
- Installazione di sistemi oscuranti ad anta, scuro, o persiana a battente/scorrevoli per i prospetti visibili dalla pubblica via;
- Parapetti e corrimano in profilati di ferro verniciato, in legno o in vetro; è vietato il ricorso a parapetti in materiale plastico;
- Vani tecnici per l'alloggiamento dei gruppi di misura incassati nelle murature e adeguatamente mascherati con sportelli inseriti armonicamente nella composizione della facciata;
- Pavimentazioni esterne in pietra, ciottoli, cubetti, ghiaia, calcestre, piastrelle non gelive, autobloccanti anticati con finitura al quarzo, calcestruzzo drenante; è vietato l'uso di asfalto o calcestruzzo a spolvero di quarzo;
- Insegne e targhe d'esercizio disposte in maniera armonica con la composizione dei prospetti del fabbricato e tassativamente non luminescenti ma eventualmente retro-illuminate o opache con faretti di illuminazione;
- Le tinteggiature degli edifici dovranno essere coerenti con i colori indicati dal regolamento edilizio;
- Le nuove recinzioni dovranno essere preferibilmente di tipo "aperto", con porzione inferiore in muratura ed elevazione in elementi metallici, con un'altezza massima pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze; previo parere della Commissione per il paesaggio potranno essere autorizzati muri di recinzione ciechi, purché con mattoni faccia a vista o intonacati, in accordo con il contesto;
- Sono ammessi:
 - o Interventi di diversa distribuzione degli spazi interni;
 - o Il recupero del sottotetto come normato dagli artt. 63-65 della L.R. 12/05 e s.m.i.;
 - o La ristrutturazione dei solai interni privi di valore artistico, anche con giacitura e tecnologie differenti dagli originari, purché coerenti con l'edificio;

- Il rivestimento a cappotto delle pareti prospettanti su suolo pubblico, in sporgenza rispetto al filo della facciata, solo da quota +3.50m dal piano stradale e fino ad un massimo di 15 cm di aggetto complessivo; tale installazione sarà autorizzata solo se la facciata pre-esistente non presenta elementi di pregio architettonico meritevoli di tutela, previo parere positivo della Commissione per il paesaggio; nell'ottica di assicurare un armonico inserimento nel contesto, in corrispondenza del salto di quota tra la porzione bassa/non rivestita e la porzione superiore/rivestita a cappotto dovrà essere previsto un elemento di raccordo che mitighi l'impatto del rilievo (cornice marcapiano, modanatura, o simili) .
- La realizzazione di nuove scale e ascensori, nel rispetto dei componenti architettonici di (volte, soffitti affrescati, decorati, a cassettoni, ecc...);
- La costruzione di piscine scoperte, sempre soggette a titolo abilitativo, nel rispetto del principio di invarianza idraulica e di tutela delle essenze arboree esistenti;
- L'installazione di pannelli solari sulla copertura degli edifici, solo sulle falde non visibili dalla pubblica via e con modalità integrata o semi integrata, ossia con pannelli paralleli alle falde del tetto e ad esse strettamente adiacenti;
- Non sono ammessi:
 - l'impiego di calcestruzzo faccia a vista e di intonaci graffiati o strollati;
 - la collocazione in facciata fuori traccia di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi;
 - l'applicazione sulla facciata o sulla falda di copertura prospiciente la pubblica via di attrezzature tecnologiche (apparecchi per il condizionamento, antenne, pannelli solari, ecc.);
 - l'abbattimento degli alberi ad alto fusto esistenti, se non per motivi di sicurezza; per ogni albero eventualmente abbattuto dovrà essere previsto il reintegro con un nuovo esemplare da mettere a dimora nella stessa proprietà;
 - la costruzione sopra i tetti degli edifici di sostegni o tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti, di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, di cartelloni pubblicitari o insegne d'esercizio;
 - nuove porte carraie di autorimesse aperte direttamente sulla strada pubblica; le autorimesse di nuova previsione dovranno avere accesso esclusivamente dalle aree private interne;
 - l'arretramento dei fabbricati all'interno del lotto quando gli stessi sono parte di una cortina edilizia.

7. Sono cogenti i seguenti indici:

- $I_f \leq$ esistente
- $R_c \leq$ esistente
- $H \leq$ esistente
- D_f : le distanze assolute tra corpi di fabbrica debbono essere compatibili con l'art. 9 c. 1 del DM 1444/1968 per gli edifici ricadenti in zona urbanistica assimilabile alla "A" ossia non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di superfetazioni di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale

Tali indici potranno essere variati esclusivamente mediante presentazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge n. 457/1978, ove concesso dalle presenti N.T.A.

17.3 Ambito “Centro Storico di 1° livello” [CS 1]

1. Trattasi della porzione di tessuto urbano che costituisce il nucleo originario dell'edificato e comprende tutti gli immobili e le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché i fabbricati che, pur non essendo direttamente vincolati, sono meritevoli di tutela.

2. L'obiettivo prioritario perseguito nel “Centro Storico di 1° Livello” consta nella conservazione integrale delle peculiarità tipologiche e morfologiche originarie mediante la salvaguardia delle componenti edilizie di ciascun edificio e delle aree pertinenziali ad esso collegate, ossia corti, giardini, vie private, eccetera.

3. Si applicano le seguenti prescrizioni:

- sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo con lo specifico obbligo di mantenere gli elementi architettonici caratterizzanti l'assetto tipologico (androni, portici, scale, archi, architravi, cornici, balconi, ballatoi, finestre, ecc.);
- è ammesso il rifacimento delle coperture nel rispetto delle quote, sagome, aperture e materiali esterni, che dovranno essere identici a quelli originari.
- non è permessa la modifica dei solai laddove presenti soffitti a volta, impalcati lignei decorati, o comunque in rapporto con decorazioni parietali.
- è ammessa la demolizione delle sole superfetazioni, ossia delle porzioni estranee alla composizione che non siano testimonianza di una stratificazione storica; tali interventi dovranno essere ampiamente documentati da una ricerca tesa a dimostrare, mediante un'analisi specifica del bene e delle sue evoluzioni, tale necessità nell'ottica di un recupero funzionale del bene; in ogni caso non è ammessa la demolizione totale o parziale;
- tutte le proposte di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria, sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio;

Sono sottoposti alle disposizioni del presente articolo ed a quelle del D.Lgs. 42/04 i seguenti immobili per i quali agli atti della Soprintendenza di Milano risulta un provvedimento esplicito di tutela:

- Castello Belgioioso e parco (provvedimento ministeriale 03.06.1913 rinnovato con D.M. 06.10.1955)
- Torre in località Ricetto, parte del Castello Belgioioso (provvedimento ministeriale 02.05.1912);
- Edifici in località Ricetto annessi al Castello Belgioioso (provvedimento ministeriale 25.06.1912);
- Antico oratorio S. Rocco (provvedimento ministeriale 05.09.1911);
- Avanzo di bastione fra Via Valdemagna e mercato vecchio (provvedimento ministeriale 24.07.1914);
- Avanzo di cinta in via Sforza provvedimento ministeriale 25.07.1914);
- Chiesa San Giovanni provvedimento ministeriale 25.07.1914);
- Palazzo Comunale (declaratoria 10.05.1965);
- Casa Riccardi (D.M. 14.07.1965)
- Il Lazzaretto (D.M. 29.11.1981)
- ex Oratorio maschile “Hospitium Magnum” in via Azzi (Decreto 30.05.2005 del Direttore Generale della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia);
- Bassorilievo in una casa in località Dosso del Lupo (provvedimento ministeriale 02.05.1912), del quale però in data 18.12.1992, presso la Stazione Carabinieri di San Colombano al Lambro, è stato denunciato il furto da parte di ignoti;
- Villa Mimosa (provvedimento Mibact del 27-4-2016);

Sono altresì sottoposti alle disposizioni del presente articolo ed a quelle del D.Lgs. 42/04 i seguenti immobili, quali beni culturali di proprietà pubblica o di enti legalmente riconosciuti, risalenti ad oltre 70 anni di cui all'art. 10 comma 5 D.Lgs 42/04 e s.m.i.:

- Portone Monumentale /Arco in via Vittoria;
- Monumento ai Caduti in piazza del Popolo;
- Portale d'ingresso del Cimitero Comunale;
- Scuola primaria E. Toti - piazzale Milite Ignoto n.1;
- Chiesa Parrocchiale S.Colombano abate - piazza Don Gnocchi;
- Chiesa S.Francesco - via Steffenini;
- Asilo Rosalinda (ex sede delle "Orsoline") - corso Mazzini;
- Chiesa del Sacro Cuore (Fatebenefratelli) in via San Giovanni di Dio;

Oltre agli immobili di cui sopra, la ricerca sul tessuto storico ha individuato anche i seguenti altri edifici per i quali, pur non espressamente tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/04, si prescrive comunque l'applicazione delle norme del presente articolo in quanto ritenuti di rilevante interesse storico e artistico e quindi meritevoli di tutela:

- Casa Natale Beato don Carlo Gnocchi in via Vittoria;
- Fortificazione muraria del borgo antico – Palazzo Lanzani in via Bernardino Lanzani;
- Chiesa S.Filippo Neri in via Dalcetri-Tosi;
- Casa "Steffenini", adiacente alla casa Riccardi, in via Steffenini;
- Portale in via privata Cavour;
- Villa settecentesca con campanile e chiesetta in via Madonna dei Monti
- Chiesetta (Oratorio) in via Vittoria;
- Mulino Gerette;
- Cappella in località Costa Regina;
- Cappella *Subsistere et orare* in località Madonna del Latte;
- Cappella votiva in località Pilastrello;
- Cappella votiva nell'incrocio di via Steffenini con via Regone;
- Cappella votiva nell'incrocio di via Serafina con via Belfuggito
- Cappella votiva in via Caterina Bianchi;
- Edicola San Pietro nell'incrocio di via Madonna dei Monti con strada vicinale dei Poggi;
- Chiesetta in località Coste Cornaggia
- Cappella votiva in via Capra, in prossimità di via madonna dei Monti;
- Casa in via Belgiojoso 16, contenente affresco raffigurante la crocifissione di Cristo;

Per qualsiasi intervento riguardante gli immobili di cui al presente articolo, in assenza di uno specifico atto di vincolo, è prescritto l'obbligo di attivare il procedimento di "Verifica di Interesse Culturale" di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 presso la competente sede della Soprintendenza ai beni architettonici ed artistici.

17.4 Ambito "Centro Storico di 2° livello" [CS 2]

Trattasi del tessuto urbano costituito dagli edifici che, grazie a tecniche costruttive tradizionali ed a caratteristiche morfologiche inalterate, pur non essendo vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, mantengono la loro riconoscibilità e concorrono a tramandare la memoria storica del borgo mediante elementi di pregio architettonico.

Fanno parte di tale ambito anche quegli edifici che, pur in assenza di esplicito vincolo del D.Lgs. 42/04, assumono particolare interesse storico e architettonico in quanto testimonianza di un'espressione

eclettica capace di sviluppare uno stile ornamentale libero dai rigidi schemi di simmetrie e proporzioni (*liberty*, *art-nouveau*, ecc) oppure, edifici che risultano espressione dell'architettura funzionalista degli anni '20 e '30.

Si riporta di seguito un elenco degli edifici individuati:

- Villa via Battisti n.9
- Villa via Collada n.6
- Villa via Collada n.10
- Villa via Collada n.15
- Edificio via Corridoni n.11 (destinazione residenziale - ex filanda)
- Villa via Corridoni n.26
- Villa via Corridoni n.40
- Villa via Don Sturzo n.9/a (Villa Gina)
- Villa via Marconi n.31
- Villa via Matteotti n.16
- Villa via Regone n.2
- Villa viale S.Giovanni di Dio n.2
- Villa viale S.Giovanni di Dio n.7
- Villa via Steffenini n.14 (Villa Maria)
- Villa viale Trieste n.21
- Edifici nel parco privato di via Vittoria n. 65 (casa padronale e alloggio custode villa De Vecchi)

Questi edifici assumono particolare valore architettonico in quanto elementi costituenti il paesaggio urbano. Il PGT persegue l'obiettivo della salvaguardia di tale patrimonio edilizio, consentendone il mantenimento anche con adeguamento a nuove destinazioni d'uso, con particolare riferimento a quella residenziale, a carattere turistico ricettivo e/o di servizio.

Si applicano le seguenti prescrizioni:

- ogni intervento deve mirare a mantenere ed eventualmente ripristinare i caratteri morfologici dell'architettura storica, espungendo eventuali elementi incongrui nell'ottica di ricomporre l'assetto tradizionale del centro storico;
- sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia diretta con tassativa esclusione della facoltà di demolizione (parziale o totale) e ricostruzione. E' altresì vietato apportare modifiche alla forometria delle facciate visibili dalla pubblica via.
- E' consentito, fatti salvi i diritti di terzi, edificare all'interno dei lotti pertinenziali, edifici destinati ad autorimesse coperte anche in eccedenza del rapporto di 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edilizio cui l'autorimessa è asservita (con un minimo consentito di n°1 posto auto con superficie lorda di 20 mq), nel rispetto dei principi di invarianza idraulica.
- Tutte le proposte di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

17.5 Ambito "Centro Storico di 3° livello" [CS 3]

Trattasi del tessuto urbano costituito dagli edifici che non presentano specifiche peculiarità di pregio architettonico/artistico o che hanno subito nel tempo delle modifiche incongrue rispetto al contesto snaturando l'impostazione tradizionale.

Si applicano le seguenti prescrizioni:

- sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;
- tra gli interventi ammissibili è prevista la facoltà di ampliamento “una tantum” in ragione di 10 mq di S.L.P. esclusivamente per ragioni igienico-sanitarie, anche fuori sagoma ma senza aumento di altezza, nel rispetto dei principi di invarianza idraulica; tale ampliamento dovrà essere realizzato sull'area di sedime interna (cortile, giardino), non dovrà essere visibile dalla pubblica via e dovrà preferibilmente essere attuato mediante il recupero di superfici coperte esistenti; ogni intervento dovrà essere armonicamente inserito nel contesto architettonico per non creare guasti alla composizione originaria;
- è consentito, fatti salvi i diritti di terzi, edificare all'interno dei lotti pertinenziali, edifici destinati ad autorimesse coperte anche in eccedenza del rapporto di 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volume edilizio cui l'autorimessa è asservita (con un minimo consentito di n°1 posto auto con superficie lorda di 20 mq), nel rispetto dei principi di invarianza idraulica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione parziale o totale nel rispetto della volumetria originaria potranno essere autorizzati solo in presenza di accertate deficienze strutturali, da attestare mediante perizia statica redatta da ingegnere abilitato e sottoposti obbligatoriamente alla redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..
- I piani di recupero dovranno attenersi alle seguenti norme cogenti:
 - o sono ammessi, solo se opportunamente giustificati da finalità di miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, di sicurezza e di decoro ambientale:
 - i recuperi volumetrici come indicato dall'art. 6.10 delle presenti N.T.A.;
 - le trasposizioni volumetriche tra porzioni del medesimo edificio;
 - la modifica della giacitura nel lotto di sedime, fatti salvi i diritti di terzi.
 - o L'altezza massima degli edifici sottoposti a Piano di Recupero non dovrà superare la maggiore tra quelle dei corpi di fabbrica pre-esistenti con un limite inderogabile di 11 m.
 - o E' comunque consentito, nel caso in cui l'altezza netta interna dei vani non sia rispondente alle vigenti norme igienico-sanitarie aumentare fino a 1 metro l'altezza complessiva, fino a concorrenza dell'altezza massima di cui al precedente periodo;
 - o I progetti saranno sottoposti all'obbligo di mantenimento dell'allineamento fronte strada se pre-esistente o alla verifica della possibilità di ricomporre la cortina edilizia laddove l'edificato risulti arretrato;
 - o Ulteriori proposte di modifica potranno essere avanzate solo per gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana, come previsto dall'art. 40 bis della L.R. 12/05 e s.m.i.
 - o Tutti gli interventi di cui sopra dovranno assicurare un corretto rapporto con il patrimonio edilizio esistente e conservare i caratteri tipologici e di rilievo ambientale anche attraverso l'uso di materiali tipici dell'architettura locale, nell'ottica ricomporre i caratteri morfologici tradizionali.
 - o Tutte le proposte di intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria sono sottoposte al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

17.6 Ambito “Centro Storico di 4° livello” [CS 4]

Comprende i nuclei e/o edifici isolati di antica formazione e non di origine agricola o rurale, esterni all'aggregato urbano e caratteristici del contesto territoriale locale, che costituiscono una testimonianza

storica e culturale degli insediamenti antropici e che rivestono particolare interesse per il loro mantenimento.

Tali insediamenti, evidenziati da apposita simbologia nella cartografia di P.G.T. sono: Cascina San Bruno e Cascina Bovera. I nuclei sono sempre connessi con un sistema di coltivazione e, in quanto elementi costituenti il paesaggio agrario e rurale del territorio, il PGT persegue l'obiettivo della salvaguardia di tale patrimonio edilizio, consentendone il recupero anche con adeguamento a nuove destinazioni d'uso, con particolare riferimento a quella residenziale e/o a carattere turistico ricettivo.

Si applicano le seguenti prescrizioni:

- sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso, nel rispetto della sagoma plano-altimetrica per i soggetti senza qualifica di imprenditore agricolo;
- qualsiasi richiesta di intervento edilizio dovrà essere accompagnata dal rilievo fotografico dell'intero complesso. Gli interventi sugli edifici esistenti, così come gli interventi di nuova edificazione, compresi quelli relativi alle attrezzature per la produzione agricola, dovranno ricercare l'inserimento nel complesso esistente nel massimo rispetto dei caratteri ambientali, architettonici e tipologici dello stesso. Nel caso di interventi di nuova edificazione, compresi quelli relativi alle attrezzature per la produzione agricola, la scelta della localizzazione, la progettazione degli elementi strutturali e costruttivi, i materiali e le finiture impiegate, non dovranno compromettere i caratteri architettonici e tipologici del complesso e degli edifici di interesse storico e architettonico che non possono in ogni caso essere demoliti e devono essere soggetti ad intervento di restauro e risanamento conservativo.
- il recupero degli edifici non utilizzati ai fini agricoli, ancorché parzialmente crollati, potrà avvenire previa dimostrazione dell'effettiva preesistenza attraverso cartografie e documenti ufficiali, catastri storici, documentazione d'epoca, rilievi materici e quant'altro dimostri l'effettivo carattere storico e paesaggistico;
- Previa presentazione di apposito Piano di Recupero saranno ammissibili le destinazioni d'uso di cui alle attività: Af 2.4, Af 2.5, Af 5.3.1, Af 5.3.2. In tali casi è ammesso il recupero della volumetria esistente così come definiti all'art. 6.10 delle N.T.A. da documentarsi per le effettive esigenze di adeguamento funzionale e igienico-sanitario.
- Tutti i progetti di ristrutturazione e i piani di recupero sono sottoposti al vaglio dell'esame di impatto paesistico con approvazione della Commissione per il paesaggio.
- E' possibile modificare l'impianto distributivo per adeguarlo in relazione alle nuove o mutate destinazioni funzionali compatibili ammesse anche con modificazioni strutturali. L'adeguamento avverrà nel rispetto delle principali articolazioni degli spazi interni e delle loro caratterizzazioni formali esistenti se originari, significativi e storicamente rilevanti (volte, soffitti, pavimenti, porte e finestre). Il progetto in tali casi dovrà contenere una analisi storica documentata che consenta di individuare l'evoluzione storica dell'edificio ed i suoi elementi architettonici e documentali significativi. Dovranno essere restaurati e ripristinati tutti gli elementi caratterizzanti: muri a secco o a vista, fontane, elementi lapidei di facciata, architravi in legno o pietra.
- Sono ammesse nuove aperture di vani finestra e porte nel rispetto della tipologia e delle caratteristiche originarie.
- Gli scarichi fognari dovranno essere realizzati nel rispetto del D.Lgs 152/99 e s.m.i. previo il parere degli Enti territorialmente competenti.
- Tutti gli interventi di ristrutturazione e recupero con cambio di destinazione d'uso saranno ammessi previo ottenimento dei prescritti pareri di Enti territorialmente competenti relativamente a vincoli insistenti sull'area di intervento

- Sono cogenti i seguenti indici:
 - o $I_f \leq$ esistente
 - o $R_c \leq$ esistente
 - o $H \leq$ esistente
 - o $D_c \geq$ m. 5.00
 - o $D_f \geq$ esistente rispetto agli edifici esistenti e in ossequio alle norme di Codice Civile
 - o $D_s \geq$ esistente. Per gli edifici esistenti già allineati su percorsi viari, fermo restando le distanze da altri confini di proprietà, può essere prescritto l'allineamento lungo detti percorsi.

Art. 18 AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO DI RECENTE EDIFICAZIONE

Il Piano delle Regole, in ossequio ai disposti dell'articolo 10, comma 1, lett. a) della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i. individua in cartografia gli ambiti del tessuto urbano consolidato di recente edificazione, ossia le parti del territorio comunale esterne al centro storico nelle quali l'edificato ha un'età massima di 70 anni e dunque ricomprende le varie zone di espansione del borgo che si differenziano in virtù della vocazione funzionale, della densità e del grado di attuazione.

Sono individuati i seguenti ambiti:

- AMBITO R 1 - Tessuto residenziale consolidato ad alta densità;
- AMBITO R 2 - Tessuto residenziale consolidato a media densità;
- AMBITO R 3 - Tessuto residenziale consolidato a bassa densità;
- AMBITO – Piani attuativi;
- AMBITO – Verde privato di tutela in tessuto a destinazione prevalentemente residenziale;
- AMBITO PRD – Produttivo - artigianale consolidato
- AMBITO – Terziario, commerciale e direzionale consolidato
- AMBITO – Turistico-ricettivo e socio-sanitario del tessuto consolidato (fonti minerali Gerette)

Al di fuori degli ambiti consolidati sussiste esclusivamente la pianificazione attuativa.

18.1 AMBITI DEL TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

Il tessuto consolidato residenziale è suddiviso in tre Sotto-Ambiti identificati con le sigle R1, R2, R3 per ciascuno dei quali il Piano delle Regole individua le modalità di intervento.

18.1 Prescrizioni generali vavevoli per tutti i sub-ambiti R

1. La destinazione d'uso principale dell'ambito R è quella residenziale. Al fine di garantire un adeguato mix funzionale sono permesse anche altre destinazioni d'uso ad eccezione delle seguenti che sono vietate:

- tutte le attività agricole descritte alle attività AF 2;
- tutte le attività produttive descritte alle attività AF 3;
- tutte le attività terziarie descritte alle attività AF 4;
- tutte le attività commerciali descritte alle attività AF 5 tranne AF 5.1.1

2. In caso di attività produttive già insediate sul territorio comunale alla data di adozione del PGT e ricadenti in Ambito R, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in quanto ritenute incongrue dal Piano. Su tali lotti gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni ammesse dall'ambito R, da attuarsi previa approvazione di Piano di

Recupero e prevedendo la verifica della dotazione minima di servizi come da articolo 3.1 delle presenti Norme.

4. Non sono ammessi:

- la collocazione in facciata fuori traccia di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi;
- l'applicazione sulla facciata prospiciente la pubblica via di attrezzature tecnologiche, quali ad esempio gli apparecchi per il condizionamento, etc.
- le insegne per negozi non inserite in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio;
- le pensiline di ingresso con superficie coperta maggiore di 6 mq e aggetto sulla pubblica via;

5. Per gli edifici che derivano da progetti e/o iter procedurali unici, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario, fatto salvo il conseguimento di soluzioni che vengano giudicate ammissibili dalla Commissione per il paesaggio in base a valutazioni di compatibilità dell'inserimento ed alla condivisione esplicita di tutti i proprietari del complesso edilizio.

6. Gli interventi di nuova edificazione dovranno mantenere allineamenti storici della cortina edilizia se esistente.

7. Tutti i lotti debbono essere dotati di opportuna recinzione. Sono ammesse recinzioni di altezza massima fuori terra pari a 180 cm, di cui una parte inferiore cieca con altezza massima di 60 cm e una parte superiore trasparente (ossia forata per almeno il 30% della superficie); soluzioni di tipo diverso saranno assentibili previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio;

8. E' vietato in tutto l'ambito R installare recinzioni realizzate con manufatti prefabbricati in cemento ed utilizzare filo spinato. Recinzioni a contatto con suoli non edificati o territorio agricolo dovranno essere realizzate con manufatti metallici con esclusione di murature piene e con altezza massima di m 1,50. Le recinzioni qualora costruite in muratura ed atte a contenere terreno naturale o altro costituiscono costruzione al fine del rispetto delle distanze.

9. Nei casi in cui vengono destinati ai piani superiori locali con uso diverso dalla residenza, per gli stessi devono essere previsti tutti gli adempimenti di cui alla Legge Regionale n. 6/1989 e s.m.i. ed alla Legge n. 13/1989 e s.m.i., al fine di favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

18.2 AMBITO R – Sub Ambito R1

1. Il Sub-Ambito R1 comprende un tessuto caratterizzato da edificazione alta 3-4 piani, prevalentemente residenziale, con possibili inclusioni di terziario e/o commerciale con presenza di edifici eterogenei per tipo (aggregato, in linea, edifici mono e bifamigliari) e qualità edilizia; gli edifici singoli o uniti sono arretrati rispetto alla strada, hanno aree pertinenziali con parcheggi e giardini condominiali non sempre sufficienti. L'indice di fabbricabilità medio è generalmente superiore a 1,5 mc/mq.

2. Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione: gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e ricostruzione, con modifica di sagoma, sedime e superfici sono da classificarsi come interventi di nuova costruzione.

3. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o SCIA, sono attuabili nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f \leq 2 \text{ mc/mq}$
- $R_c \leq 60\%$
- $H \leq 11,5 \text{ m}$
- $Spd \geq 30\%$
- $D_c \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 5.00
- $D_f \geq 1/2 H$ della somma delle altezze degli edifici esistenti e in progetto e comunque minimo m. 10.00
- $D_s \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 5.00
- Per le nuove costruzioni o gli interventi di demolizione e ricostruzione: messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone (da scegliere tra quelle dell'elenco del Titolo IV delle presenti norme) in ragione di 1 albero ogni 40 mq di superficie filtrante con un minimo di 1;

18.3 AMBITO R – Sub Ambito R2

1. Il Sub-Ambito R2 comprende il tessuto prevalentemente residenziale derivato dall'attuazione dai vari piani di lottizzazione ed è caratterizzato da fabbricati mono, bi o plurifamiliari, dotati di area esclusiva di pertinenza con indice di fabbricabilità medio superiore a 1 mc/mq.

2. Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione: gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e ricostruzione, con modifica di sagoma, sedime e superfici sono da classificarsi come interventi di nuova costruzione

3. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o SCIA, sono attuabili nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f \leq 1,3 \text{ mc/mq}$
- $R_c \leq 50 \%$
- $H \leq 11 \text{ m}$
- $Spd \geq 40\%$
- $D_c \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 5.00
- $D_f \geq \text{m. } 10.00$
- $D_s \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 5.00
- Per le nuove costruzioni o gli interventi di demolizione e ricostruzione: messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone (da scegliere tra quelle dell'elenco del Titolo IV delle presenti norme) in ragione di 1 albero ogni 40 mq di superficie filtrante con un minimo di 1;

18.4 AMBITO R – Sub Ambito R3

1. Il Sub-Ambito R3 edilizio comprende l'edificato di tipo aperto a bassa densità edilizia con edifici a schiera e/o in linea, palazzine plurifamiliari e/o unifamiliari aggregate e da una consistente presenza di giardini e spazi liberi privati.

2. Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione: gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e ricostruzione, con modifica di sagoma, sedime e superfici sono da classificarsi come interventi di nuova costruzione

3. Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o SCIA, sono attuabili nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f \leq 1 \text{ mc/mq}$
- $R_c \leq 40 \%$
- $H \leq 10 \text{ m}$
- $S_{pd} \geq 40\%$
- $D_c \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 5.00
- $D_f \geq 1/2 H$ della somma delle altezze degli edifici esistenti e in progetto e comunque minimo m. 10.00
- $D_s \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 5.00
- Per le nuove costruzioni o gli interventi di demolizione e ricostruzione: messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone (da scegliere tra quelle dell'elenco del Titolo IV delle presenti norme) in ragione di 1 albero ogni 40 mq di superficie filtrante con un minimo di 1;

18.5 AMBITO – Verde privato tutelato

Tale Ambito comprende giardini e/o parchi di antica formazione e di particolare valore ambientale. Corrisponde alle aree poste a diretto contatto con gli ambiti residenziali di cui sono dirette pertinenze e risultano prevalentemente libere da costruzioni e caratterizzate dalla presenza di essenze arboree e sistemazioni a verde di elevato valore ambientale a servizio degli insediamenti residenziali a cui appartengono. In questo ambito, oltre al rispetto delle prescrizioni per la tutela, la valorizzazione del verde (di cui al Piano dei Servizi) è prescritto l'obbligo della conservazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e del mantenimento delle essenze arboree esistenti.

E' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto e ne è imposta la sostituzione con altri di uguale essenza in caso di comprovata esigenza dovuta a patologie vegetali evidenti (da supportarsi con idonea relazione sottoscritta da esperto ambientale iscritto all'albo, es. agronomo).

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono consentiti altresì, nell'ottica di una riqualificazione edilizia e architettonica anche interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento finalizzati a migliorare la fruibilità dell'impianto edilizio esistente sotto il profilo igienico-sanitario, distributivo e per il contenimento dei consumi energetici. Tali interventi dovranno integrarsi architettonicamente con i volumi esistenti e subordinarsi al mantenimento delle essenze arboree esistenti. Vengono fatti salvi i disposti del D.Lgs 42/2004.

18.5.1 Obiettivi

Le finalità perseguite per questo ambito sono la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri complessivi dell'ambiente ed in particolare della quantità e qualità dei giardini e delle masse arboree esistenti, ovvero delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento.

E' da perseguirsi la qualità architettonica degli edifici esistenti favorendo la valorizzazione e il rispetto delle architetture tipiche del paesaggio e dei luoghi.

18.5.2 Destinazioni d'uso

Destinazione principale: pertinenza della residenza

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- l'attività agricola di cui al gruppo AF 2;
- tutte le attività produttive descritte ai gruppi AF 3;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo AF 4; ammesse quelle del gruppo Af 4.1
- tutte le attività commerciali descritte ai gruppi AF 5.

18.5.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

In caso di lotti già saturi, ossia incapaci di generare nuova volumetria oltre quella già insediata, sono ammessi piccoli interventi ampliamento degli edifici esistenti secondo le finalità, sopra definite e in deroga ai parametri edilizi sotto elencati, nella misura massima di 10% della SLP una-tantum con max di 50 mq di SLP e solo per edifici con destinazione d'uso AF1 che insistono nel presente ambito.

Sono ammessi altresì, interventi di sistemazione delle pertinenze dell'edificio per la costruzione sia nel sottosuolo che nel soprassuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e per gli impianti tecnologici strettamente necessari, nonché di depositi anche per gli arredi per il tempo libero a carattere stagionale. Tali interventi dovranno comunque integrarsi nel contesto del giardino/parco e non compromettere le essenze esistenti.

La realizzazione di dette opere è ammessa alle seguenti condizioni:

- che venga rispettato l'impianto del giardino/parco esistente;
- che venga evitato l'abbattimento di essenze pregiate e risulti prevista la sistemazione a verde delle coperture dei locali interrati;
- che la superficie di detti locali non superi i 25 mq di superficie lorda di pavimento;
- che l'altezza utile netta non sia superiore a 2,40 m

La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni soprassuolo, sarà sistemata a verde.

Le aree eventualmente pavimentate (escludendo la superficie coperta dell'edificio) non potranno superare il 15% dell'area scoperta. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero d'alto fusto ogni 50 mq di area scoperta.

In tutti gli interventi edilizi che interessano gli ampliamenti e/o la ristrutturazione degli edifici esistenti dovrà essere garantito il mantenimento delle piante d'alto fusto esistenti e dei caratteri ambientali delle aree verdi.

In questo caso e nei casi in cui si operi un intervento generalizzato di restauro dell'area a parco/giardino, in sede di procedura abilitativa, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato, integrato da idonea documentazione fotografica, della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, e delle zone alberate o cespugliate, esistenti e di progetto e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.) nonché l'indicazione degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento. L'abbattimento degli alberi notevoli per specie, portamento, dimensione ed età è ammesso in via esclusiva per i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per le persone o per le cose; pertanto, alla documentazione di progetto, dovrà essere allegata l'eventuale richiesta di abbattimento con impegno alla sostituzione, accompagnata da una relazione asseverata da un dottore agronomo iscritto all'Albo.

Sono cogenti i seguenti indici:

Gli interventi autorizzabili attraverso Permesso di Costruire o SCIA alternativa al P.d.C., sono attuabili nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f \leq 0,03$ mc/mq . In caso di lotto già saturo è garantita la possibilità *una tantum* di ampliamento in ragione del 10% della SLP esistente con un massimo di 50 mq per edifici con destinazione d'uso Af1;
- $R_c \leq 30\%$
- $S_{pd} \geq 50\%$
- $H \leq$ esistente.
- $D_c \geq 1/2$ H edificio e comunque minimo m. 5.00
- $D_f \geq$ m. 10.00
- $D_s \geq 1/2$ H edificio e comunque minimo m. 5.00
- Per le nuove costruzioni o gli interventi di demolizione e ricostruzione: messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone (da scegliere tra quelle dell'elenco del Titolo IV delle presenti norme) in ragione di 1 albero ogni 25 mq di superficie filtrante con un minimo di 1;

Fermo restando il rispetto della D_f minima di 10 m e le distanze del confine di legge sono consentite deroghe alle prescrizioni sulle D_c , D_f e D_s che si rendessero strettamente necessarie per rispettare l'impianto del giardino ed evitare l'abbattimento di essenze pregiate.

18.6 AMBITO – Piani attuativi

18.6.1 Definizione

A questo ambito appartengono tutti i Piani Attuativi pre-vigenti non attuati e i nuovi ambiti del Tessuto urbano consolidato che interessano le parti del territorio soggetti a trasformazione fino alla realizzazione di un nuovo assetto fisico e funzionale del tessuto in continuità con gli insediamenti esistenti.

(Vedi tabella successiva all'art. 18.6.5).

18.6.2 Obiettivi

L'obiettivo generale degli interventi in tali ambiti è il completamento del tessuto insediativo esistente, la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica di parti caratterizzate da aree dismesse e di generale sottoutilizzo, la riqualificazione ambientale mediante la realizzazione di nuovi spazi aperti di uso pubblico. Gli interventi, soggetti a piano attuativo, possono generare un nuovo assetto urbanistico con possibile cambio di destinazione funzionale, in tutto o in parte, più consono alle nuove e contingenti esigenze locali.

Le tipologie di intervento vengono definite nella tabella successiva in relazione alle funzioni e agli obiettivi specifici posti in essere e definite nella scheda di ogni singolo Piano Attuativo.

Possono essere previsti, entro le definizioni e i limiti specificati nelle singole schede, disponibilità di diritti volumetrici a integrazione di quelli attribuiti dal Piano delle Regole provenienti da volumetrie generate da criteri perequativi, di incentivazione e di compensazione.

Gli interventi, per loro natura, si inquadrano nelle disposizioni di cui all'art. 12 comma 4 della L.R. n. 12/2005 e potranno essere attuati anche per lotti funzionali disciplinati dalla convenzione e nel rispetto del progetto unitario il quale dovrà definire prioritariamente, oltre che i lotti funzionali, la cronologia delle opere di urbanizzazione funzionali ai lotti e a condizione che, nella perimetrazione dei lotti funzionali, non vengano costituiti lotti interclusi o residuali comunque non funzionali alla successiva attuabilità del Piano Attuativo.

18.6.3 Modalità d'intervento, indici e parametri

In tutti gli ambiti residenziali e per le attività produttive, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti nella Convenzione stipulata con atti notarili per tutto il periodo di validità di detto piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, ovvero a seguito del collaudo positivo delle opere e rilascio del certificato di agibilità, i piani attuativi a carattere residenziale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto per l'ambito in cui ricadono.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, ovvero a seguito del collaudo positivo delle opere e rilascio del certificato di agibilità, i piani attuativi a carattere industriale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto per l'ambito in cui ricadono.

18.6.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi sono disciplinati dalla tabella riportata al successivo art. 18.6.5 che definisce:

- i dati dimensionali e il perimetro di intervento;
- le destinazioni ammesse e non ammesse;
- gli obiettivi di intervento;
- la dimensione e localizzazione dei servizi, ove previsto;
- gli indirizzi e le eventuali prescrizioni anche in relazione agli aspetti viabilistici e insediativi.

L'individuazione dell'ambito soggetto a piano attuativo e i relativi dati quantitativi definiti nel Piano delle Regole ed evidenziati con apposita simbologia negli elaborati grafici potranno subire lievi aggiustamenti determinati dalla reale morfologia e da elementi di divisione reale definiti e rilevabili sul terreno e riprodotti in scala di maggior dettaglio. Tali scostamenti non potranno comunque prescindere dagli obiettivi posti in essere dalle schede e correlati agli aspetti qualitativi e quantitativi di impostazione generale.

In ogni caso fa fede il rilievo strumentale quotato e asseverato che dovrà definire in modo certo tutte le superfici (territoriali e fondiari) e le relative aree di cessione. Nel caso in cui dal rilievo strumentale risulti una superficie territoriale (St) minore di quella definita nella scheda, dovranno adeguarsi proporzionalmente gli altri dati quantitativi derivanti.

Nei dati dimensionali viene definito il parametro minimo entro il quale è consentito l'attuabilità dell'intervento. Per tale parametro è prevista una tolleranza del 5%.

Tutti gli interventi devono essere preceduti nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002; inoltre, gli interventi relativi agli edifici ed ai manufatti elencati al presente comma devono essere progettati ed eseguiti in applicazione dei seguenti criteri:

- attenzione per la qualità architettonica;
- mitigazione e studio del verde.
- contenimento dei consumi energetici
- Indici cogenti
 - o $I_f \leq$ vedi tabella

- $Uf \leq$ vedi tabella $Rc \leq$ vedi tabella $Spd \geq$ vedi tabella $H \leq$ vedi tabella
- $Spd \geq$ vedi tabella
- $Dc \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 5.00
- $Df \geq$ m. 10.00 $Ds \geq$ vedi tabella
- Altri indici e parametri = vedi scheda seguente
- Vengono fatti salvi indici e parametri ed eventuali prescrizioni stabiliti all'interno della tabella.

18.6.5 Piani Attuativi previgenti

Denominazione Localizzazione	Stato attuazione	destinazione	Atti deliberativi	Consistenza Sup. territoriale (mq)	It max (mc/ha)	If max (mc/mq)	Uf max (mq/mq)	Rc max(%)	H	Ds min(m)	Dc min(m)	De min(m)	Volumetria edificabile(mc)	Superficie lorda di pavimento (mq)	Abitanti insediabili (n°)	Area STANDARD (mq)
PL6	previsione	residenziale	PRG pre-vigente	9802	10000	1.5		40	11	5	5	10	9802.00		65.00	1731.7
PL7	previsione	residenziale	PRG pre-vigente	6063	10000	1.5		40	11	5	5	10	6063.00		40.00	1060
PL9	previsione	residenziale	PRG pre-vigente	6403	10000	1.5		40	11	5	5	10	6403.00		42.00	1139
PL10	previsione	residenziale	PRG pre-vigente	20015	10000	1.5		40	11	5	5	10	20015.00		133.00	3524.5
PL11	previsione	residenziale	PRG pre-vigente	22228	10000	1.5		40	11	5	5	10	22228		148.00	3922
PLK	previsione	Produttivo artigianale	PRG pre-vigente	39748			0,8	60	12	7	5	10		31798.4		3179.84

Per quanto riguarda l'attuazione del P.L. 8, i parametri urbanistici desunti dalla pianificazione urbanistica pre-vigente sono in seguito riassunti:

Denominazione Localizzazione	Stato attuazione	destinazione	Atti deliberativi	Consistenza Sup. territoriale (mq)	It max (mc/ha)	If max (mc/mq)	Uf max (mq/mq)	Rc max(%)	H	Ds min(m)	Dc min(m)	De min(m)	Volumetria edificabile(mc)	Superficie lorda di pavimento (mq)	Abitanti insediabili (n°)	Area STANDARD (mq)
PL8	previsione	residenziale	PRG pre-vigente	11139	10000	1.5		40	11	5	5	10	11139.00		74.00	1961

In alternativa all'attuazione generale di tutto il P.L.8, è data facoltà di suddividere l'attuazione del P.L. 8 mediante "Unità minime di intervento", ossia sub-porzioni di piano di lottizzazione che dovranno ciascuna sottostare agli indici urbanistici citati poc'anzi. Per ciascuna "unità minima di intervento" dovrà essere presentato un piano attuativo autonomo, ma con l'obbligo di localizzare la pubblica viabilità nella posizione indicata nella cartografia del Piano delle Regole, ossia a sud del comparto. In caso di attuazione per "unità minime d'intervento", laddove le superfici a standard fossero di esigue proporzioni e non proficuamente realizzabili, si preferirà la soluzione della monetizzazione.

Le unità minime di intervento del P.L. 8 sono 4 e corrispondono a:

- **P.L.8. – U.M.I. 1:** terreni identificati catastalmente al foglio 16, mappali 910, 911, 912, per una superficie territoriale di mq 1400 circa;
- **P.L.8. – U.M.I. 2:** terreni identificati catastalmente al foglio 16, mappali 457, 697, 461 (parte), 463 (parte), 763 (parte), 767 (parte) 463 (parte), per una superficie territoriale di mq 3050 circa;

- **P.L.8. – U.M.I. 3:** terreni identificati catastalmente al foglio 16, mappali 425, 588, 589, 590, 788 (parte), 587 (parte), 835, 836 (parte), per una superficie territoriale di mq 3350 circa;
- **P.L.8. – U.M.I. 4:** terreni identificati catastalmente al foglio 16, mappali 20, 21, 726 (parte), per una superficie territoriale di mq 3339 circa;

Si specifica che la viabilità “di progetto” indicata in cartografia all’interno del perimetro dei P.L. è da intendersi sempre a carico del lottizzante ed è finalizzata ad individuarne la posizione idonea.

18.7 AMBITO PRD – Produttivo/artigianale consolidato

18.7.1 Definizione

E' la zona consolidata occupata da impianti produttivi industriali e artigianali esistenti classificati come Tessuto produttivo – artigianale consolidato o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature esistenti. Per questo ambiti il permanere della destinazione produttiva e artigianale appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano. L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale. Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

In tali ambiti è escluso l'insediamento di nuove industrie insalubri al di fuori della pianificazione attuativa.

18.7.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive, artigianali ed industriali, descritte al gruppo Af 3, con le specificazioni ivi contenute. Sono inoltre ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto pertinenze della stessa e da computarsi agli effetti della verifica dei parametri urbanistici:

- residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq. 130 di SLP per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 500 di SLP; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;
- uffici, esposizione e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della SLP dell'unità produttiva principale.

Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere costituito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari (o specifico atto registrato, da esibire in sede di procedura abilitative)

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza Af 1;
- le attività agricole descritte al gruppo Af 2;
- tutte le attività produttive descritte al gruppo Af 3.2
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo Af 4;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Af 5 salvo quanto sopra consentito.

18.7.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Ove non diversamente prescritto negli elaborati del presente Piano delle Regole, tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificato circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, connesso al presente PGT. Per le attività industriali esistenti classificate come 1a classe (di insalubrità), in caso di ristrutturazione dei fabbricati o del ciclo produttivo è necessario ottemperare a tutte le norme e cautele necessarie alla permanenza nell'abitato, che viene verificata e autorizzata qualora il titolare dimostri che sono state introdotte le migliori tecnologie per non recare danno alla salute e molestia al vicinato.

Per le attività ritenute compatibili sono ammessi progetti di adeguamento funzionale ed operativo, mediante ristrutturazione, ricostruzione ed anche ampliamento delle strutture esistenti.

In caso di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti dovranno essere reperite le aree a servizi a parcheggio nella misura minima del 10% stabilita dal D.M. 1444/68 di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi di uso pubblico.

In caso di insediamento di attività commerciali compatibili che superino il 30% della SLP, le aree a parcheggio saranno computate nella misura minima del 100% della SLP commerciale da localizzarsi esclusivamente all'interno del lotto di pertinenza.

Prescrizioni particolari:

- sono ammesse tettoie solo per i fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, non computabili ai fini del rapporto di copertura e della SLP, nella misura non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio o del complesso produttivo (con un massimo di 150 mq e h. m 5,00);
- la ristrutturazione e la ricostruzione sono consentiti a parità di SLP esistente e nel rispetto dei limiti di distanza come preesistenti. Nel caso di ricostruzione deve essere tuttavia rispettato il limite di distanza minima dalle strade (DS) o da altri spazi pubblici, come stabilito dal nuovo Codice della Strada, con un minimo di ml.10,00 fuori dai centri abitati, con l'obbligo di destinare a verde e parcheggio la fascia di arretramento. L'ampliamento non può superare i parametri edilizi sotto indicati;
- in caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma Integrato d'Intervento;
- per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione;

Prescrizioni particolari di sostenibilità ambientale:

- Superficie permeabile drenante pari o superiore al 20% della Sf;

- messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie filtrante;
- raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane;
- rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone per destinazioni produttive;
- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;

Dovranno altresì essere opportunamente impermeabilizzate le superfici che possono venir contaminate da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; le acque di prima pioggia, ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e del Regolamento Regionale n. 4 del 24.3.2006, provenienti dalle superfici coperte e pavimentate dovranno essere preventivamente trattate e convogliate verso la fognatura pubblica.

In generale tutti gli interventi nelle zone destinate ad insediamenti produttivi dovranno essere progettati nel massimo rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del tessuto urbano circostante.

In particolare, gli interventi in aree poste in contiguità od in diretto rapporto visuale con zone residenziali, dovranno essere risolti esteticamente in modo tale da non arrecare scompensi al paesaggio urbano impiegando materiali, finiture e colori in armonia e coerenza con lo stesso, le coperture dovranno essere a falde ed i materiali di copertura dovranno tendere a riprodurre i caratteri cromatici delle coperture tradizionali in coppi.

Per ogni intervento dovrà essere presentata, oltre alla documentazione di rito, una relazione nella quale sia specificato:

- le attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
- la descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste;
- la specificazione di come si intende procedere alla depurazione e allo scarico degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento dei fumi e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme vigenti in materia;
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievo idrico.

Indici :

$U_f \leq 0.80 \text{ mq/mq}$ $R_c \leq 60\%$

$Sp_d \geq 20\%$

$H \leq m. 9.00$ esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici

$D_f \geq m. 10.00$

$D_c \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 5.00

$D_s \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 7.00

N.B. = nel caso di insediamenti esistenti all'interno o adiacenti al tessuto residenziale, l'altezza massima di m. 9,00 non potrà essere superata con impianti tecnologici e volumi tecnici di nuova costruzione.

18.8 AMBITO – Terziario, commerciale e direzionale consolidato

18.8.1 Definizione

E' l'ambito consolidato occupato da insediamenti commerciali, terziari e direzionali esistenti o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature. Comprende anche lotti liberi aventi funzione di completamento degli insediamenti stessi. Per questo ambiti il permanere della destinazione commerciale/terziaria/direzionale appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

Le disposizioni di cui al presente articolo hanno inoltre validità in riferimento ad ogni immobile o area avente destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98

Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore ai 1.500 mq, e di 1/4 della SLP se questa è superiore a tale limite.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare

Ai fini della definizione dell'ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali, sono individuate le tipologie distributive riportate nella seguente tabella:

TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	Minore o uguale a 150
Media struttura di vendita di primo livello	MS1	Tra 151 e 600
Media struttura di vendita di secondolivello	MS2	Tra 601 e 1.500
Grande struttura di vendita	GS	Maggiore di 1.500

Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti
---------------------------	-----------	--

18.8.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività terziarie e commerciali descritte ai gruppi Af 4 e Af 5, con le specificazioni ivi contenute. Sono inoltre ricomprese nella destinazione terziario commerciale e direzionale, in quanto pertinenze della stessa:

- residenza per esigenze di custodia e servizio nella misura di un alloggio non superiore di mq. 130 di SLP per ciascuna unità di almeno mq. 600 di SLP; per unità terziarie, commerciali e direzionali di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;

Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere costituito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari (o specifico atto registrato, da esibire in sede di procedura abilitativi)

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza Af 1
- attività agricole descritte al gruppi Af 2
- attività produttive descritte ai gruppi Af 3.1, Af 3.2;
- attività commerciali descritte ai gruppi Af 5.1.4 (GS), Af 5.1.5, Af 5.4 e Af 5.5.

18.8.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Le domande e le comunicazioni relative alle medie strutture di vendita devono essere presentate secondo quanto previsto dalle presenti norme o da specifico atto regolamentare, nonché secondo le procedure esplicitate dalla D.G.R. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 e D.G.R. 5 dicembre 2007 n. VIII/6024.

In materia urbanistica commerciale gli indirizzi di sviluppo e di raccordo tra la pianificazione comunale e quella sovra locale sono stabiliti dalla D.C.R. 13 marzo 2007 n. VIII/352 unitamente agli indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi ai sensi dell'art. 4 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. stabiliti dalla D.C.R. 13.03.2007 n. 8/351.

Tutti gli interventi edilizi in ambito commerciale relativamente agli esercizi di vicinato sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Tutti gli interventi edilizi di ristrutturazione e nuova costruzione relativamente alle Medie e Grandi Strutture di Vendita sono localizzabili sulla base nella normativa sopra citata. L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività commerciale deve essere richiesta, qualora si configuri come Media Struttura e Grande Struttura e/o Centro commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 31 marzo 1998 n. 114 e successive disposizioni regionali, anche per la modificazione di un esercizio commerciale esistente.

Prescrizioni particolari relativamente alle richieste di nuove Medie Strutture di Vendita:

- Devono essere corredate da una relazione illustrativa dalla quale risulti:
 - o Descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale ed organizzativo nel caso di centro commerciale o di intervento presentato congiuntamente da più soggetti o tendente a modificare strutture esistenti;

- Lay-Out di massima della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
- Individuazione e verifica della compatibilità con le norme urbanistiche;
- Dimostrazione del soddisfacimento integrale degli standard (servizi);
- Analisi della domanda e dell'offerta all'interno del bacino di attrazione commerciale;
- Studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico – scarico delle merci;
- Quantificazione e localizzazione dei parcheggi previsti per veicoli, per biciclette e motocicli e degli spazi per il carico e scarico delle merci e dei percorsi pedonali;
- Idoneità di collocazione dei parcheggi pertinenti ai fini della loro effettiva fruibilità
- Efficienza della connessione fra la rete viaria pubblica ed i parcheggi pertinenti;
- Descrizione dello stato di fatto: rete infrastrutturale preesistente, flussi di traffico e livello di congestione in essere nei momenti di punta, servizi di trasporto collettivi in essere.

Qualora, pur dichiarando il totale soddisfacimento degli standard, dalla relazione ciò non risultasse dimostrato, l'amministrazione potrà comunque richiedere l'integrazione della relazione con gli elementi integrativi di cui ai punti precedenti.

Prescrizioni particolari di sostenibilità ambientale e morfologica:

- raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane;
- rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone a destinazione commerciale;
- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione;
- in sede di piano attuativo o di altro titolo abilitativo dovranno essere previste opere di sistemazione a margine della viabilità ordinaria e dei parcheggi; in particolare i parcheggi a raso dovranno essere dotati di almeno un albero di alto fusto (altezza > 5 m), da distribuirsi in modo omogeneo su tutta la superficie del parcheggio, almeno in ragione di uno ogni 4 posti auto;
- le nuove attività commerciali di vicinato (VIC) potranno essere collocate all'interno di ambiti edilizi di interesse storico e culturale a condizione che non vengano alterati i caratteri morfologici e le relazioni tra i diversi elementi urbani e che il cambio di destinazione d'uso a commerciale in fabbricati esistenti risulti coerente con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio.

Comparti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale: negli elaborati del piano delle regole sono evidenziati i comparti e/o edifici nei quali è obbligatorio il mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione degli elaborati di PGT, relative a esercizi di vicinato e alle medie strutture di primo livello, a carattere commerciale e terziario posti al piano terra.

Indici riferiti all'ambito terziario, commerciale, direzionale consolidato del Piano delle Regole:

- $U_f \leq 1,0 \text{ mq/mq}$
- $R_c \leq 60\%$
- $Spd \geq 30\%$
- $H \leq \text{m. } 10.00$
- $D_c \geq 5.00$
- $D_f \geq \text{m. } 10.00$
- $D_s \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 7.00

- Per le nuove costruzioni o gli interventi di demolizione e ricostruzione: messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone (da scegliere tra quelle dell'elenco del Titolo IV delle presenti norme) in ragione di 1 albero ogni 20 mq di superficie filtrante con un minimo di 1;

Insediamiento delle attività commerciali:

Ove le norme dei singoli ambiti ammettano l'attività commerciale, è ammesso l'insediamento delle seguenti attività:

- esercizi di vicinato (VIC);
- medie strutture di vendita di primo livello (MS1);
- medie strutture di vendita di secondo livello (MS2);

Devono in ogni caso essere fatte salve eventuali limitazioni dimensionali previste dalla specifica normativa di zona, il rispetto dei rapporti funzionali, nonché il rispetto della dotazione di aree a standard. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del P.G.T. ma in contrasto con le norme urbanistiche vengono confermate nella loro effettiva consistenza e limitatamente al mantenimento dell'attività in essere alla medesima data.

Nell'ambito delle zone sottoposte a tutela, ove è ammessa l'attività commerciale, è consentito unicamente l'insediamento di attività di vicinato (VIC).

Su tutto il territorio comunale la realizzazione o lo spostamento di insediamenti commerciali appartenenti a tipologie dimensionali superiori agli esercizi di vicinato è assoggettata a formazione di Piano attuativo.

Per l'ambito individuato sulle tavole del Piano delle Regole con apposito simbolo grafico (asterisco) corrispondente al Piano Attuativo denominato "Avagolf" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 24/7/2024, l'insediamento di una nuova media struttura di vendita di secondo livello (MS2) per il settore merceologico alimentare e non, è ammessa senza le limitazioni di cui al precedente periodo.

18.8.4 Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Per le attività commerciali/direzionali/alberghieri/terziari la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, è fissata nella misura del 100% della SLP.

Per la quota relativa alle aree a parcheggio di uso pubblico è obbligatorio reperire nell'area di pertinenza detta quota che potrà essere regolata da convenzione o atto unilaterale d'obbligo anche con eventuale asservimento ad uso pubblico di aree private.

La monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è ammessa secondo le disposizioni di legge; non è comunque ammissibile la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio.

Negli ambiti di tutela dei valori storico-ambientali qualora non sia possibile il reperimento in loco degli spazi da destinare a standard, l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere oggetto di valutazione circa la sua compatibilità infrastrutturale e se ne dovrà valutare l'ammissibilità considerando:

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

18.8.5 Disposizioni relative a compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita superiori a 150 mq, è obbligatorio garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza intralcio per la viabilità stessa. Dovranno essere pertanto garantite opportune opere di raccordo con la viabilità ordinaria al fine di facilitare il flusso di traffico, anche in relazione all'accessibilità della clientela e dei fornitori; tali opere dovranno insistere sul lotto di intervento.

Lo studio, parte integrante degli elaborati progettuali, deve dimostrare l'efficacia della soluzione proposta ed è condizione imprescindibile per l'insediamento dell'attività.

18.8.6 Contestualità delle procedure urbanistiche ed edilizie con quelle amministrative e commerciali

Il procedimento di autorizzazione alla apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. N°114/1998.

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di struttura di vendita con oltre 150 mq di superficie di vendita, la verifica di ammissibilità urbanistica è subordinata all'accertamento della fattibilità per il successivo rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del D.Lgs 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali decorreranno dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo. In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente all'ottenimento dell'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

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

Nel caso di opere dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a D.I.A., S.C.I.A., questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

18.8.7 Centri di telefonia in sede fissa

Gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa limitatamente ai piani terra sono:

- Ambito – Tessuto urbano consolidato R 1;
- Ambito – Tessuto urbano consolidato R 2;
- Ambito – Terziario, commerciale e direzionale;

L'attività di centro di telefonia in sede fissa è equiparata all'attività commerciale nel gruppo funzionale Af 5.1.1. e come tale regolamentata.

La localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggi nella misura di 1 posto auto ogni 2 postazioni abilitate a stretto servizio dell'attività.

Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio.

Considerate le risultanze del quadro conoscitivo in ambito commerciale e le valutazioni relative al posizionamento e dimensionamento di queste attività in rapporto all'esigenza di assicurare un

equilibrato e razionale assetto del tessuto urbano e del raggiungimento di obiettivi generali di qualificazione di parti di città, non è previsto l'insediamento di altri Centri di telefonia in sede fissa rispetto ai centri già esistenti sul territorio.

Non è ammissibile la localizzazione di altri Centri nei seguenti ambiti territoriali: CS1, CS 2, CS3, CS4, tessuto urbano consolidato da pianificazione attuativa, verde privato tutelato, ambiti agricoli.

18.9 AMBITO – Turistico-ricettivo e Socio-Sanitario del tessuto consolidato (Loc. Gerette)

18.9.1 Definizione

E' l'area corrisponde alla pertinenza del complesso termale esistente delle Fonti Minerali Gerette, il cui sviluppo è subordinato alla presentazione di un piano attuativo di iniziativa privata.

18.9.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite in questo ambito, sono:

- a) Le attività di pubblico esercizio di cui al gruppo funzionale Af 5.2 delle N.T.A.;
- b) Le attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.) di cui al gruppo funzionale Af 5.3 delle N.T.A., così come definite dalla L.R. n. 15 del 16 luglio 2007;
- c) Le attività del Socio-Sanitarie del gruppo funzionale Af 6.
- d) Residenza per esigenze di custodia e servizio nella misura di un alloggio non superiore di mq. 130 di SLP per ogni attività ivi insediata; il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere costituito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari (o specifico atto registrato, da esibire in sede di procedura abilitativi).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza Af 1
- le attività agricole descritte al gruppi Af 2
- le attività produttive descritte ai gruppi Af 3 e Af 4
- le attività commerciali descritte ai gruppi Af 5.1.2, Af 5.1.3, Af 5.1.4, Af 5.1.5, Af 5.4 e Af 5.5.

18.9.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Qualsiasi intervento che preveda un cambio d'uso rispetto allo stato attuale o che travalichi la "Ristrutturazione Edilizia" degli edifici esistenti è subordinato alla preventiva redazione di un Piano attuativo, supportato da adeguata perizia geologica, approvato dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle prescrizioni legislative specifiche di ogni opera e dei seguenti indici massimi:

- $U_f \max = 0,25 \text{ mq/mq}$
- $R_c \max = 40\%$
- $Spd \geq 35\%$
- $H \leq m. 12,50$
- $D_c \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 5.00
- $D_f \geq m. 10.00$
- $D_s \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 7.50
- Per le nuove costruzioni o gli interventi di demolizione e ricostruzione: messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone (da scegliere tra quelle dell'elenco del Titolo IV delle presenti norme) in ragione di 1 albero ogni 25 mq di superficie filtrante con un minimo di 1;

La dotazione di spazi pubblici sarà da attuarsi in ossequio ai disposti dell'art. 3.1 delle presenti norme.

L'area compresa tra il complesso termale delle Fonti Minerali Gerette ed il fiume Lambro, ricadente in ambito PAI, è destinata alla formazione di impianti sportivo-ricreativi e a verde tutelato coerente con le norme stesse.

Su tale area è consentita la realizzazione di attrezzature sportive, ricreative, culturali, di ristoro e le eventuali strutture di custodia.

Prescrizioni particolari di sostenibilità ambientale:

- è prescritto l'obbligo del mantenimento della piantumazione del parco storico ubicato all'interno della recinzione esistente del complesso termale delle Fonti Minerali Gerette nell'ambito del quale verrà concesso l'abbattimento degli alberi d'alto fusto esistenti solo a fronte di comprovate necessità e con l'obbligo di sostituzione con altri di uguale essenza.
- Non sarà permessa alcuna modificazione della preesistente configurazione plano-altimetrica del terreno.
- Per procedere alla tombinatura e deviazione di corsi d'acqua, nonché al disboscamento di terreni, a prescindere dai pareri o autorizzazioni da richiedere per legge ad altri Enti, dovrà essere richiesto apposito Permesso di costruire.
- raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane;
- riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili;
- uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione.

18.10 AMBITO – Impianti tecnologici

18.10.1 Definizione

A questo ambito appartengono gli impianti e le strutture destinate ad impianti tecnologici di pubblica utilità quali: impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, impianti di depurazione e sollevamento acqua, impianti di laminazione fognaria, cabine di decompressione del gas, ecc., con i relativi edifici di supporto a tali attività.

18.10.2 Modalità d'intervento

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni, nonché la realizzazione delle cabine di trasformazione e distribuzione degli impianti di pubblica utilità è soggetta a titolo abilitativo gratuito.

18.10.3 Indici e parametri

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli usi.

Quando le cabine degli impianti di pubblica utilità vengono realizzate all'interno di ambiti edificabili il loro volume e la superficie coperta relativa non rientrano nel computo degli indici relativi agli ambiti. Le cabine potranno essere costruite sul confine dei lotti edificabili in deroga alle distanze Dc, Df, Ds, fissate per ciascun ambito; la loro altezza non potrà superare i 3 m, fatte salve necessità di altezze maggiori imposte da comprovati motivi tecnici, da esporre in sede di procedura abilitativa.

Le cabine di trasformazione, le sottostazioni e le linee elettriche, che rientrino nel campo di applicazione del DPCM 23.4.1992 pubblicato nella G.U. n. 104 del 06/05/1992, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso decreto e sue successive modifiche ed integrazioni in merito alle distanze di rispetto e ai limiti di esposizione.

18.10.4 Impianti ripetitori per telecomunicazioni

I criteri e le aree per la possibile localizzazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione sono regolamentati dalla L.R. 11/2001 e s.m.i. e relativi criteri applicativi, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia, a cui si rimanda.

Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale e di tutela dei valori paesaggistici, storici ed ambientali individuati dal Piano oltre che conformi alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. I relativi provvedimenti autorizzativi dovranno quindi essere integrati dai Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli sovraordinati e pareri sanitari. Tutti gli interventi devono essere preceduti nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.

La localizzazione e la progettazione delle installazioni dovranno assicurare, per quanto possibile, il contenimento dell'impatto visivo, salvaguardando in particolare la fruizione visiva di immobili e contesti di valore storico e delle aree di particolare pregio paesistico-ambientale, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Saranno preferite le installazioni di antenne ed apparecchiature che utilizzino costruzioni, impianti o strutture già in essere (impianti tecnologici, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, torri piezometriche, ecc.), abbinandosi a tali funzioni – purché compatibili – con lo scopo di limitare l'aggravio degli impatti visivi sull'ambiente circostante.

18.10.5 Impianti di distribuzione carburanti

Le norme del presente articolo fanno riferimento alle disposizioni e prescrizioni di cui:

- al Decreto Legislativo 11/02/1998, N°32 e successive modificazioni ed integrazioni;
- alla Deliberazione di Giunta Regionale N°6/48714 del 29/02/2000;
- al Regolamento Regionale 13/05/2002, N°2;
- alla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n°6 e s.m. e i.;
- alla Deliberazione del Consiglio Regionale N°7/11 37 del 15/12/2004;
- alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 8/834 del 12-5-2009
- alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 8/9590 del 11/05/2009

che comunque integrano le presenti norme per tutte le disposizioni non riportate nelle stesse e riguardano gli impianti per la distribuzione del carburante su strada e la prima assistenza agli autoveicoli, compresi i distributori di gas metano e di G.P.L. nel rispetto delle prescrizioni speciali di cui al D.P.R. 12/01/1971 e successive modificazioni ed integrazioni D.M. 24 maggio 2002.

L'installazione di nuovi impianti e l'ammodernamento di impianti esistenti è consentita:

nelle aree adiacenti o ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale (anche se non esplicitamente previsto nelle norme dei tessuti interessati dalle fasce di arretramento) nei tratti di rettilineo, che abbiano una profondità di almeno 30 m dal confine della proprietà stradale, secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30/04/1992, N° 285 e successive modifiche e integrazioni).

L'installazione di nuovi impianti è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

L'installazione di nuovi impianti e l'ammodernamento di impianti esistenti è vietata:

1. all'interno del centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada:
 - per gli impianti situati nelle zone pedonali e/o a traffico limitato in modo permanente;
 - per gli impianti privi di sede propria per i quali il rifornimento, alle autovetture e/o all'impianto, avviene occupando la sede stradale.
2. fuori dal centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada

- per gli impianti situati in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci ad "Y") e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
 - per gli impianti situati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale a 100 m;
 - per gli impianti privi di sede propria nei quali il rifornimento, alle autovetture e/o all'impianto, avviene occupando la sede stradale;
 - per gli impianti situati a distanza inferiore a quella regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza (fissata in 100 m, salvo distanza diversa stabilita dall'ente gestore della strada stessa); è ammessa una riduzione del 50% della suddetta distanza per gli impianti esistenti per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabilistici a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali.
3. Negli "Ambiti di tutela dei nuclei di antica formazione – centro storico" del Piano delle Regole, salvo le operazioni di manutenzione degli impianti esistenti e nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale, salvo autorizzazione dell'autorità competente alla tutela del vincolo, confermata dalla Soprintendenza ai sensi della vigente legislazione.
- Nella progettazione di nuovi impianti o nella ristrutturazione di quelli esistenti ricadenti in ambiti di interesse storico, ambientale e paesaggistico, al fine di mitigarne l'impatto visivo, si dovrà porre particolare attenzione a:
- l'utilizzo di materiali e colori, nelle finiture adeguate all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito che naturale;
 - il contenimento, nel numero e nelle dimensioni, di pali, cartelli, insegne luminose e non, ed altra segnaletica;
 - la dotazione di aiuole e spartitraffico coltivati a verde, nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l'impianto verso le aree contermini.
4. Nelle Zone pubbliche e di interesse generale.
5. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico.
6. Nelle aree ricadenti nella fasce di rispetto stradale di cui all'art. 16, commi 2) e 3) e art. 18 del Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo N° 285/1992 e successive modifiche e integrazioni), concernenti rispettivamente le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art. 16, comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16, comma 3) e le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18), nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17), salvo nei casi in cui, su strade ANAS o Provinciali, il raggio di tali curve risulti superiore a 300 m tenuto conto delle eventuali limitazioni di cui alla circolare ANAS 56/99 del 10/11/1999 relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti in presenza di curve stradali.
7. Nelle zone ricadenti nel perimetro del parco della collina di San Colombano.

Modalità di attuazione e parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione è consentita con intervento edilizio diretto. I Permessi di costruire e le S.C.I.A. sono subordinati al rispetto dei seguenti indici:

- I_f max per gli "Ambiti esterni al tessuto urbano consolidato" = 1,50 mc/mq
- I_f max per Ambiti all'interno o in fregio alle fasce di rispetto = I_f relativo alla zona interessata o a quella immediatamente adiacente.
- R_c max = 20%
- H max = 6,00 m

- $D_s \text{ min} = 5,00 \text{ m}$ dal limite esterno del marciapiede e, in sua assenza, del ciglio stradale. Tale distanza deve essere rispettata da ogni apparecchiatura infissa al suolo e da tutti i manufatti edilizi, compresi i lembi esterni delle pensiline, tunnel di lavaggio.
- $D_c \text{ min} = 5,00 \text{ m}$ $D_e \text{ min} = 10,00 \text{ m}$

Dal calcolo dell' "If max" e del "Rc max" vengono escluse le pensiline a protezione delle colonne di distribuzione sostenute da uno o più pilastri e le apparecchiature tecnologiche (depuratori, compressori, tunnel di lavaggio, cabine elettriche, centrali termiche e simili).

Premialità volumetriche, agevolazioni e deroghe di tipo urbanistico (art. 8 D.G.R. 9590/2009)

Sono previste specifiche premialità volumetriche o deroghe di tipo urbanistico a favore di impianti, ad uso pubblico, di distribuzione di carburanti per autotrazione già in esercizio che aggiungano le seguenti tipologie di servizi:

- a) carburanti a basso impatto ambientale;
- b) servizi accessori all'utente destinati alla manutenzione veicoli e ad attività d'officina;
- c) alimentazione energetica dell'impianto tramite sistemi che utilizzino fonti di energia rinnovabile, quali gli impianti fotovoltaici;
- d) Per gli impianti in esercizio che aggiungono le tipologie di servizi di cui sopra, fatti salvi i limiti massimi stabiliti dalle norme urbanistiche generali, gli indici volumetrici ordinariamente previsti, sono incrementabili, in ragione delle seguenti fattispecie fra loro cumulabili fino al limite massimo del 50%:
 - e) installazione di almeno n. 2 colonnine per la ricarica di autoveicoli elettrici (30%);
 - f) installazione di almeno n. 4 colonnine per la ricarica di autoveicoli elettrici (50%);
 - g) installazione di distributori di gas metano per autotrazione (30%);
 - h) installazione di distributori di GPL per autotrazione (30%);
 - i) realizzazione di parcheggi ad uso pubblico nel centro abitato, fino al raggiungimento dello standard richiesto per gli impianti di uguali dimensioni e caratteristiche secondo l'attuale normativa;
 - j) adozione di misure ed impianti di risparmio energetico (10% qualora si assicuri almeno il 50% del fabbisogno energetico attraverso fonti di energia rinnovabile; 20% qualora si assicuri almeno l'80% del fabbisogno); nel computo del fabbisogno energetico non deve essere calcolato l'apporto energetico richiesto dai sistemi di pompaggio o compressione dei carburanti;
 - k) realizzazione di attività di somministrazione di alimenti e bevande (15%);
 - l) realizzazione di officina per gli autoveicoli e i motoveicoli (15% se priva di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL; 30% se dotata di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL);
 - m) realizzazione di almeno 2 piazzole attrezzate, collegate alle reti idriche, elettriche e fognarie, per lo stazionamento temporaneo di camper e roulotte (30%);
 - n) realizzazione di un impianto di video-sorveglianza collegato con la centrale operativa delle Forze dell'Ordine (5%).
 - o) Nel calcolo degli indici di edificabilità sono esclusi le superfici e i volumi destinati al ricovero del gestore, comprendenti locali spogliatoio e servizio igienico ad uso esclusivo, nella misura massima di 15 mq di slp.

Superfici minime degli impianti

La superficie fondiaria minima da destinare alla realizzazione degli impianti dovrà essere pari a:

- all'interno del centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada = 1.000 mq
- fuori dal centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada = 2.000 mq

Le superfici devono essere effettivamente agibili e praticabili dall'utente, ad esclusiva disposizione del punto vendita e misurate al netto di eventuali aree destinate a parcheggio.

Distanze minime

Installazione di nuovi impianti a benzine e/o gasolio:

- 1) All'interno del centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada:
 - a) 500 m di effettiva percorrenza da altri impianti ubicati nel medesimo centro abitato.
 - b) 1.500 m di effettiva percorrenza da altri impianti ubicati fuori dal centro abitato.

- 2) Fuori dal centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada:
 - a) 1.500 m di effettiva percorrenza sia da impianti ubicati nel centro abitato che da impianti ubicati fuori dal centro abitato non compresi nei casi seguenti.
 - b) 4.000 m di effettiva percorrenza da impianti situati sulla strada statale o provinciale e sul medesimo lato di marcia, ovvero 2000 m da impianti situati sulla strada statale o provinciale ubicati sul lato di marcia opposto.

Installazione di nuovi impianti e/o potenziamento di impianti esistenti a metano:

2.000 m di effettiva percorrenza da altri impianti di metano anche se ubicati nel centro abitato.

Installazione di nuovi impianti e/o potenziamento di impianti esistenti a GPL:

6.000 m di effettiva percorrenza da altri impianti GPL ubicati sulla medesima direttrice di marcia della stessa strada statale o provinciale.

Modifiche e ammodernamento degli impianti esistenti

Si rimanda ai criteri ed alle indicazioni del Regolamento Regionale 13/05/2002, N° 2 e della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 e s.m. e i.;

Impianti ad uso privato

Sono consentiti solo negli Ambiti destinati alle attività produttive/artigianali e commerciali, nonché nelle Zone agricole, per i soli impianti ad uso dell'attività aziendale.

Prescrizioni di carattere ambientale e generale

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia da tutto il piazzale (D.Lgs 152/2006 e Regolamento regionale n. 4 del 24 marzo 2006 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne"); le acque di prima pioggia e nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico e/o ad un idoneo impianto privato. Negli impianti situati al di fuori del Centro abitato, si prescrive la formazione di una cortina alberata posta sui confini dell'impianto, eccetto che sul lato della strada, costituita da alberi di alto fusto scelti fra le essenze locali posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

La realizzazione all'interno del Centro abitato, di impianti di auto lavaggio nelle aree per distributori di carburanti, è assoggettata a valutazione di impatto paesistico e dovrà essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosol prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico.

La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. E' fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, modificato ed integrato dal D.Lgs n.152/2006 e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli allo stato originario.

18.10.6 Campo fotovoltaico loc. S. Bruno

Obiettivi e normative

La Direttiva europea 2009/28/CE, al fine di favorire lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili, ha richiesto agli Stati Membri di far sì che le procedure autorizzative siano proporzionate e necessarie, nonché semplificate e accelerate al livello amministrativo adeguato. La recente approvazione delle Linee Guida nazionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili e del Decreto Legislativo 28/2011 di recepimento della Direttiva europea 28, nel rispondere a tale intento, ha ridefinito l'intero quadro delle autorizzazioni per gli impianti a fonti rinnovabili in Italia.

Le Linee Guida approvate con il D.M. 10 settembre 2010, pur nel rispetto delle autonomie e delle competenze delle amministrazioni locali, sono state emanate allo scopo di armonizzare gli iter procedurali regionali per l'autorizzazione degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti energetiche rinnovabili (FER). Il Decreto Legislativo 28 del 3 marzo 2011 ha introdotto misure di semplificazione e razionalizzazione dei procedimenti amministrativi per la realizzazione degli impianti a fonti rinnovabili, sia per la produzione di energia elettrica che per la produzione di energia termica.

Gli iter procedurali previsti dalla normativa vigente per la realizzazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili sono tre:

- Autorizzazione Unica (AU) - è il provvedimento introdotto dall'articolo 12 del D.Lgs. 387/2003 per l'autorizzazione di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da FER, al di sopra di prefissate soglie di potenza. L'AU, rilasciata al termine di un procedimento unico svolto nell'ambito della Conferenza dei Servizi alla quale partecipano tutte le amministrazioni interessate, costituisce titolo a costruire e a esercire l'impianto e, ove necessario, diventa variante allo strumento urbanistico. Il procedimento unico ha durata massima pari a 90 giorni al netto dei tempi previsti per la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), laddove necessaria. La competenza per il rilascio dell'Autorizzazione Unica è in capo alle Regioni o alle Province da esse delegate.
- Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) - è la procedura introdotta dal D.Lgs. 28/2011 in sostituzione della Denuncia di Inizio Attività (DIA). La PAS è utilizzabile per la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da FER al di sotto di prefissate soglie di potenza (oltre le quali si ricorre alla AU) e per alcune tipologie di impianti di produzione di caldo e freddo da FER. La PAS deve essere presentata al Comune almeno 30 giorni prima dell'inizio lavori, accompagnata da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, e dagli opportuni elaborati progettuali, attestanti anche la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Per la PAS vale il meccanismo del silenzio assenso: trascorso il termine di 30 giorni dalla presentazione della PAS senza riscontri o notifiche da parte del Comune è possibile iniziare i lavori.
- Comunicazione al Comune - è l'adempimento previsto per semplificare l'iter autorizzativo di alcune tipologie di piccoli impianti per la produzione di energia elettrica, calore e freddo da FER, assimilabili ad attività edilizia libera. Non è necessario attendere 30 giorni prima di iniziare i lavori.

I criteri per l'applicazione di tali strumenti sono in continua evoluzione, pertanto si rimanda alla normativa nazionale, la cui ultima versione – alla data di stesura del presente elaborato - si riferisce alla legge n. 91/2022 di conversione al D.L. n. 50/2022 e al D.L. n. 17/2022, convertito con legge n. 34/2022

Impianti a terra esistenti sul territorio:

In località San Bruno, su aree agricole di pertinenza della omonima cascina, sono presenti impianti fotovoltaici a terra di Società private diverse, oltre ad un impianto di proprietà comunale.

La realizzazione di tali impianti fotovoltaici e delle attrezzature connesse, qualificati di pubblica utilità, è stata autorizzata dalla Provincia di Milano con le procedure previste dalle norme di settore.

Parametri urbanistico-edilizi:

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli previsti dalle norme specifiche di settore di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli usi.

Le cabine di trasformazione, le sottostazioni e le linee elettriche, che rientrino nel campo di applicazione del DPCM 23.4.1992 pubblicato nella G.U. n. 104 del 06/05/1992, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso decreto e sue successive modifiche ed integrazioni in merito alle distanze di rispetto e ai limiti di esposizione.

18.11 Ambito – per il Deposito materiale esplosivo

18.11.1 Definizione

Tale ambito è destinato all'insediamento di strutture adibite a deposito di materiale esplosivo, nel rispetto della normativa vigente di settore.

Le fabbriche, i depositi, gli esercizi di minuta vendita di sostanze esplodenti sono soggetti al controllo del C.N.VV.F. Tali stabilimenti ed impianti ove si producono, impiegano o detengono sostanze esplodenti classificati come tali dal regolamento di esecuzione del TULPS approvato con R.D. 6.5.1940 n. 635 e s.m. e i. nonché perossidi organici.

Possono, qualora sussista il caso, insediarsi esercizi di minuta vendita di sostanze esplodenti di cui al capitolo VI dell'All.to B al Regolamento di esecuzione del TULPS approvato con R.D. 635/40 e succ. mod. e integraz.

Normativa di riferimento:

- R.D. 18.6.1931, n. 773 "Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza" Capo V – Della prevenzione di infortuni e disastri
- R.D. 6.5.1940, n. 635 "Regolamento di attuazione del TULPS"
 - o Allegato A Classificazione dei prodotti esplosivi
 - o Allegato B, Capitolo II (Norme per l'impianto di fabbriche di esplosivi della 4^a categoria - Artifici)
 - o Allegato B, Capitolo IV (Condizioni da soddisfarsi nell'impianto, o adattamento, di un fabbricato ad uso di deposito di materie esplosive)
 - o Allegato B, Capitolo X (Sicurezza contro gli incendi)
 - o Allegato B, Capitolo XI (lavoro notturno)
 - o Allegato C, Capitolo II (Norme per il trasporto degli esplosivi)
 - o Allegato D (Norme contro le scariche elettriche atmosferiche depositi sostanze esplosive)
- D.P.R. 19.3.1956, n. 302 "Norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro integrative di quelle generali emanate con D.P.R. 547/55"

- D.M. 18.10.1973 (Modifiche all'allegato B al regolamento per l'esecuzione del T.U. delle leggi di P.S., approvato con R.D. 6.5.1940, n. 635)
- L. 18.4.1975 n. 110 (Norme integrative della disciplina vigente per il controllo delle armi, delle munizioni e degli esplosivi)
- L. 8.8. 1977, n. 533 (Disposizioni in materia di ordine pubblico)

18.11.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono il deposito di materiale esplosivo e delle attività ad esso congruenti.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza Af 1
- le attività agricole descritte al gruppi Af 2
- le attività produttive descritte ai gruppi Af 3;
- le attività terziarie descritte ai gruppi Af 4,
- le attività commerciali descritte ai gruppi Af 5 con esclusione delle Af 5.1.1

18.11.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

La realizzazione di nuove strutture è soggetta a Permesso di Costruire o S.C.I.A..

Sono prescritti i seguenti indici:

- $U_f \leq 0,15 \text{ mq/mq}$ $R_c \leq 15\%$
- $Sp_d \geq 70\%$
- $H \leq \text{m. } 4,00$
- $D_c \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 10.00
- $D_f \geq \text{m. } 30,00$
- $D_s \geq 1/2 H$ edificio e comunque minimo m. 10.00
- Per le nuove costruzioni o gli interventi di demolizione e ricostruzione: messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di 1 albero ogni 30 mq di superficie filtrante con un minimo di 1;

18.11.4 Prescrizioni di carattere generale

Per le nuove costruzioni e le modifiche in strutture esistenti si prescrive la valutazione tecnica dei siti d'interesse (fabbriche, depositi, esercizi di minuta vendita) da parte della locale Prefettura che si avvale della Commissione Tecnica Provinciale per gli Esplosivi, istituita ai sensi dell'art. 49 del TULPS e costituita come da art. 89 del relativo Regolamento di attuazione.

Il C.P.I. costituisce un atto il cui rilascio è propedeutico all'ottenimento della Licenza prefettizia.

TITOLO IV DEFINIZIONE DEGLI AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALENZA PAESISTICA

Le aree agricole sono individuate, d'intesa con la Provincia, considerando il valore strategico dell'attività agricola, agro-forestale dei suoli e i caratteri fisiografici, paesaggistici ed ambientali che caratterizzano il territorio. In ogni caso, l'individuazione delle aree agricole è orientata a:

- individuazione delle aree con presenza di aziende agricole significative per estensione o per intensità dell'ordinamento colturale;

- individuazione di aree agricole finalizzata alla loro tutela e valorizzazione dell'attività agricola produttiva nell'ottica della produzione multifunzionale biologica e di prodotti agroalimentari tipici della produzione locale;
- individuazione di aree agricole esterne agli ambiti agricoli strategici definiti dal Piano di Coordinamento effettivamente destinati ad attività colturale o inclusi in progetti valorizzazione agro-silvo-pastorale

Nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura, il Piano delle Regole, sempre nell'ottica di un coerente disegno pianificatorio anche dal punto di vista della programmazione territoriale comunale, si allinea agli ambiti destinati all'attività agricola così come definiti nel Piano di Coordinamento. In ogni caso il processo di individuazione delle aree agricole all'interno del Piano delle Regole si è rapportato secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005, riguardante le Modalità per la pianificazione comunale, in attuazione dell'art. 7 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12, nonché la D.G.R. n. 8/8059 del 19/09/2008 – criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (comma 4 dell'art. 15 della L.R. n. 12/2005).

Il Piano di Governo del Territorio identifica con tali ambiti le aree agricole di cui al Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i. Gli ambiti agricoli sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite.

Nella gestione del territorio rurale sono sempre ammessi gli interventi atti a salvaguardare e ripristinare i coltivi e la funzionalità del sistema drenante e irriguo, nonché la struttura tradizionale dei filari e delle siepi. Le essenze arboree ed arbustive sempre ammesse per piantumazioni di filari e siepi in ambito agricolo sono le seguenti:

Nome italiano	Nome scientifico
Carpino Nero	<i>(Ostrya carpinifolia)</i>
Orniello	<i>(Fraxinus ornus)</i>
Roverella	<i>(Quercus pubescens)</i>
Nocciolo	<i>(Corylus avellana)</i>
Sorbo	<i>(Sorbus aria)</i>
Biancospino	<i>(Crataegus monogyna)</i>
Ligustro	<i>(Ligustrum vulgare)</i>
Evonimo	<i>(Euonymus europaeus)</i>
Tasso	<i>(Taxus bacata)</i>
Faggio	<i>(Fagus sylvatica)</i>
Frassino Maggiore	<i>(Fraxinus excelsior)</i>
Acer Di Monte	<i>(Acer pseudplatanus)</i>
Betulla	<i>(Betula alba)</i>
Pioppo	<i>(Populus)</i>
Gelso	<i>(Morus alba)</i>
Salice	<i>(Salix)</i>
Quercia	<i>(Quercus)</i>

La piantumazione di essenze differenti deve essere di volta in volta autorizzata dagli uffici competenti.

19 AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA

Per tali ambiti vengono ripresi e individuati con maggiore dettaglio gli ambiti destinati ad attività agricola di interesse strategico individuati dal Piano di Coordinamento.

Gli ambiti agricoli sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche e alle finalità determinate dal valore agricolo del suolo, dal valore paesaggistico e dalla valenza ambientale, nei seguenti sottoambiti:

- Ambito a destinazione prevalentemente agricola;

- Ambiti agricolo di sviluppo e di tutela ambientale;

Relativamente alla progettazione di opere di edilizia rurale (nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e adeguamenti) ed alla prevenzione degli infortuni nell'esercizio delle attività agricole, si rimanda al Decreto del Direttore Generale della Sanità della Regione Lombardia n. 20109 del 29.12.2005 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" (pubblicato sul B.U.R.L. - 3^a S.S. al n. 6 - del 10 febbraio 2006).

Per la disciplina degli scarichi degli insediamenti isolati si rimanda al Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 3 "Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione all'art. 52, comma 1, lettera a), della legge regionale 12 dicembre 2003 n. 26" (pubblicato sul B.U.R.L. - 1^a S.S. al n. 13 - del 28 marzo 2006).

Le eventuali cascine / aziende agricole dismesse o in procinto di essere dismesse devono osservare i seguenti obblighi:

- a) per i serbatoi fuori terra o interrati adibiti allo stoccaggio di combustibili liquidi:
 - obbligo di pulizia della zona di carico / scarico;
 - nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da autotrazione, obbligo di presentazione al Comune e all'Arpa di un piano di rimozione;
 - nel caso di riscontrata presenza di contaminazioni evidenti del terreno circostante i serbatoi, obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui all'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (bonifiche);
- b) per le vasche dei liquami interrate o fuori terra, condutture di rilancio liquami, stalle, pozzi disperdenti o strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate:
 - ove si riscontrassero alterazioni organolettiche del terreno, obbligo, all'atto della dismissione e rimozione, di idonee verifiche di tipo analitico ed eventuale successiva comunicazione e attivazione delle procedure di cui all'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (bonifiche);

19.1 AMBITO a destinazione prevalentemente agricola

Questo ambito, per il suo carattere di estensione e continuità ed il livello di infrastrutturazione agraria, costituisce la parte fondamentale del potenziale produttivo agricolo del territorio comunale.

In esso sono sottoposte a tutela le zone boscate, ad eccezione dei pioppeti di tipo industriale; per le zone boscate è ammesso il taglio della vegetazione arborea esistente secondo la normativa prevista dalla vigente Legislazione Forestale Regionale e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per la Provincia di Milano.

In questo ambito è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 della l.r. 12/2005. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia e secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene vigente.

E' consentito unicamente lo sviluppo di aziende agricole comprendendo con questo la costruzione e il mantenimento dei manufatti indispensabili alla conduzione del fondo, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola. E' ammesso l'insediamento di nuove aziende agricole, ai sensi del Titolo III della L.R. n. 12/2005, compatibilmente con la disponibilità edificatoria di aree destinate ad attività agricola e qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori e costituiscono i nuclei delle aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005.

In tali aree, per l'edificazione ai fini agricoli, si applicano le disposizioni della L.R. 12/2005, anche concentrando volumetrie derivanti da altri terreni agricoli, comunque non oltre il 60% di superficie coperta relativa ad ogni singola area di pertinenza.

Negli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, sia i bisogni abitativi che produttivi dovranno essere soddisfatti prioritariamente mediante il recupero degli edifici residenziali e delle attrezzature e infrastrutture produttive esistenti con interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti al primo comma, lettere a), b), c), d) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001.

Solo in subordine all'avvenuto recupero di tutti i manufatti esistenti e per ulteriori ed eventuali capacità edificatorie residue, si potrà procedere mediante interventi di nuova costruzione da eseguire nelle aree immediatamente adiacenti agli insediamenti preesistenti, entro i limiti complessivi di densità fondiaria e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di seguito descritti.

Tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione e ampliamento dei manufatti esistenti dovranno relazionarsi con il contesto paesistico, confrontandosi con i caratteri tipologici, i materiali e le tecniche costruttive dell'esistente.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

19.1.1 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il risanamento delle unità edilizie e dei manufatti che costituiscono elementi distintivi del paesaggio agricolo tradizionale di valore storico con interventi sulle tipologie architettoniche e interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici dei luoghi;
- valorizzazione del territorio agricolo e dell'attività produttiva agricola per il mantenimento del presidio economico, sociale e culturale;
- diversificazione e riqualificazione del paesaggio attraverso la valorizzazione delle funzioni produttive mirate al mantenimento del presidio ambientale, alla mitigazione e compensazione degli effetti ambientali negativi indotti dalla presenza dell'urbanizzato esistente;
- mantenimento di spazi aperti ad uso agricolo che costituiscono continuità nel sistema del verde;
- la salvaguardia dell'attività agricola nelle aree di frangia periurbana che possono svolgere funzioni di presidio a fenomeni di conurbazione.

19.1.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è l'attività del settore primario (Af 2).

Tutti gli interventi ammissibili sono esclusivamente riferibili all'art. 59 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- l'attività residenziale Af 1
- attività relative a insediamenti di tipo agro-industriale e ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo Af 2.3
- tutte le attività produttive del settore secondario descritte ai gruppi Af 3;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo Af 4;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Af 5

Fino ad eventuale variazione urbanistica riguardante le aree interessate dalla destinazione agricola, operata dal PGT, per quegli edifici ove si riscontrano destinazioni non conformi alla normativa urbanistica sono ammessi cambi di destinazione d'uso unicamente verso gruppi funzionali caratterizzati da minor carico urbanistico (ad esempio: da commerciale a residenziale).

Non sono ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico a distanza inferiore a m 200 dai perimetri degli ambiti destinati agli insediamenti extraagricoli, dai perimetri delle Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico e comunque di interesse generale, nonché dai perimetri degli ambiti sottoposti a tutela, per come individuati nelle tavole del P.G.T..

E' ammesso l'ampliamento degli allevamenti zootecnici esistenti, attivi alla data di adozione del presente P.G.T., a distanza inferiore rispetto a quanto stabilito dal comma precedente, alla condizione che essi vengano realizzati in modo da non diminuire le distanze esistenti rispetto alle zone edificate a destinazione extra-agricola, fatto salvo il rispetto del regolamento locale di igiene.

Per i nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico le distanze sopra stabilite sono raddoppiate nel caso di allevamenti suinicoli e avicoli.

Sono inoltre vietati in questo ambito:

- allevamenti intensivi di animali, cosiddetti "senza terra";
- discariche e accatastamento di materiali di rifiuto all'aperto e ogni altro tipo di deposito estraneo all'attività agricola;
- tagli di piante se non autorizzati dagli Enti competenti;
- interventi che possano modificare il regime delle acque se non autorizzati dagli e/o autorità preposti;
- interventi di smaltimento e trattamento dei rifiuti.

Gli edifici esistenti e non adibiti ad usi agricoli alla data di adozione del P.G.T. potranno mantenere la loro destinazione attuale ed essere recuperati mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, nell'assoluto rispetto dei caratteri ambientali, architettonici e tipologici del patrimonio rurale esistente e circostante.

19.1.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi sono attuabili coerentemente con quanto prescritto agli artt. 60 e 62 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, nonché modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, comunque finalizzati alla tutela e alla conservazione degli elementi tipologici e architettonici significativi e di valore storico e ambientale, considerati anche nel loro valore d'insieme, sono assentibili mediante Segnalazione certificata di Inizio Attività o equipollente titolo abilitativo.

Tutti gli interventi devono essere preceduti nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002; inoltre, gli interventi relativi agli edifici ed ai manufatti elencati al presente comma devono essere progettati ed eseguiti in applicazione dei seguenti criteri:

- rispetto dei caratteri stilistici unitari, delle tipologie e delle altezze;
- mitigazione dei manufatti e delle facciate con opere a verde.

L'edificazione dei nuovi edifici destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in loco, è subordinata a Permesso di Costruire nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f \leq 0.06$ mc/mq su terreni a coltura orto-florovivaistica specializzata;
- $I_f \leq 0.01$ mc/mq, con un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- $I_f \leq 0.03$ mc/mq su altri terreni agricoli. $R_c \leq 10\%$
- $H \leq 7.50$ ml.
- $D_c \geq 10.00$ ml
- $D_f \geq 10.00$ ml
- $D_s \geq 20.00$ m

I nuovi edifici destinati a residenza dell'imprenditore agricolo (o degli addetti all'azienda agricola) dovranno avere una distanza minima di 20,00 m nei confronti delle stalle o di altre costruzioni adibite al ricovero di animali in genere.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive (ivi compresi i rustici al servizio dell'azienda agricola), le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici. Esse comunque devono rispettare i seguenti indici:

- $R_c \leq 10\%$ dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.
- $H \leq 7.50$ ml. esclusi eventuali impianti tecnologici e volumi tecnici (silos, serbatoi ecc.)

Ai fini del computo degli indici è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

I limiti di cui sopra non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Non è subordinata a Permesso di costruire la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

E' ammesso l'insediamento di attrezzature atte all'esercizio di attività di pensionamento di animali domestici, che consenta la custodia di animali non di proprietà. Per l'esercizio di tale attività di pensionamento dovranno essere utilizzate strutture esistenti dove potranno essere collocati i locali di servizio e supporto all'attività stessa (es. ambulatorio veterinario, uffici, servizi igienici, cucina, ecc.). Nel caso non si disponga di strutture esistenti potranno essere realizzati manufatti nella misura massima di 35 mq di SLP. Le distanze da rispettare per l'esercizio di questa attività dovranno essere in accordo con la D.D.G. del 29/12/2005 N. 20109 di Regione Lombardia.

Per l'accoglienza degli animali domestici potranno essere installate recinzioni e strutture (anche prefabbricate in legno e temporaneamente ancorate al suolo) fino ad un massimo di 40 box la cui superficie minima deve fare riferimento alle norme vigenti in materia igienico sanitaria con particolare riferimento ai requisiti costruttivi, tipologici e igienico sanitari contenuti nella normativa vigente per la costruzione di canili e simili. Il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da uno studio di impatto acustico, da redigersi ai sensi della normativa vigente, che dovrà prevedere eventuali misure di mitigazione rispetto ai ricettori sensibili (quali abitazioni e luoghi che prevedano la presenza continuativa di persone).

Tutte le strutture insediate per l'esercizio dell'attività di pensionamento dovranno essere rimosse al cessare dell'attività stessa con ripristino dei luoghi alla condizione originaria.

Potranno essere mantenute le strutture per "pensionamento e allevamento" di animali domestici che presentino caratteristiche anche diverse da quelle dei precedenti paragrafi purché siano state autorizzate in data antecedente a quella di approvazione del presente piano; per tali attività potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione straordinaria, mentre ogni intervento di ristrutturazione in ampliamento implicherà la totale rispondenza (e conseguentemente l'adeguamento) alle norme vigenti.

E' ammessa su un fondo, la cui superficie minima non può essere inferiore a un ettaro, la realizzazione di maneggi per attività di equitazione e di escursionismo ippico. Per tali attività dovranno essere prioritariamente utilizzati strutture e fabbricati esistenti ove mantenendone la destinazione agricola potranno essere realizzati:

- locali ad uso ufficio;
- un servizio di ristoro;
- servizi igienici;
- ambulatorio veterinario e locali mascalcia;
- stalle fienili e locali per ricovero delle attrezzature;
- locali per la pratica didattico-sportiva.

Ove i fabbricati esistenti non siano ritenuti sufficienti o idonei all'attività di maneggio, è ammessa la realizzazione di box in legno, anche permanentemente ancorate al suolo, della superficie massima di 15 mq per cavallo fino a un massimo di 15 animali, nonché di un fabbricato, sempre in legno, da adibirsi a servizi.

Sono inoltre ammessi:

- pozzi, vasche e cisterne per l'approvvigionamento idrico;
- recinzioni in legno a delimitazione dell'area del maneggio nonché di recinti interni abbeveratoi e tettoie in legno per lo stazionamento dei cavalli.

Le strutture di cui al presente non potranno superare l'altezza di un piano fuori terra. La costruzione di tali manufatti è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con cui il soggetto proponente si impegna:

- alla rimozione di tutte le strutture una volta cessata l'attività e l'utilizzazione delle stesse;
- a mantenere in produzione colture sul fondo di pertinenza della struttura stessa;
- a promuovere attività di escursionismo ippico e di maneggio prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, idonee garanzie fidejussorie.

Le tipologie edilizie dovranno essere congruenti con il paesaggio rurale.

I permessi di costruire relativi a nuovi allevamenti zootecnici o per edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli saranno subordinati alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno di realizzare appositi impianti di depurazione degli scarichi o di adottare eventualmente particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle Leggi vigenti in materia.

Il Comune, sentita l'A.T.S., potrà, limitatamente a specifiche parti del presente ambito, disporre eventuali limitazioni del carico di peso vivo per ettaro per i nuovi allevamenti zootecnici o per gli ampliamenti degli allevamenti esistenti che provvedessero allo smaltimento dei liquami sul terreno.

Tale limitazione dovrà essere stabilita a seguito di adeguata indagine sulle attitudini dei suoli agricoli locali allo spandimento di tali liquami.

Per lo spandimento dei liquami sul terreno dovranno osservarsi le specifiche norme in materia ed al piano di spandimento deve essere allegato un atto unilaterale di obbligo con il quale i titolari dell'azienda sui cui terreni vengano sparsi i liquami ad uso agronomico rendono tali terreni specificatamente asserviti allo spandimento agronomico dei liquami prodotti dall'azienda zootecnica che inoltra la richiesta di spandimento.

Si rimanda inoltre alle prescrizioni contenute nel Codice di buona pratica agricola riportate nel Decreto del 19/04/1999.

19.2 AMBITO agricolo di sviluppo e di tutela ambientale;

Per tali ambiti destinati all'attività agricola a prevalente valenza ambientale è prevista la conservazione degli spazi aperti ovvero aree coltivate, terrazzate e a prato, le aree iscritte al Sistema Agricolo Informativo Regione Lombardia (SIARL) e del paesaggio agrario mediante la valorizzazione e tutela delle colture in atto nell'ottica della multifunzionalità e della produzione biologica per il rilancio dei prodotti agroalimentari tipici della produzione locale.

Le aree sono localizzate per lo più nelle aree limitrofe al corso del fiume Lambro con funzione di presidio a fenomeni di esondazione.

Tale ambito si riferisce ad aree agricole le quali, pur presentando aspetti analoghi a quello di cui al precedente art. 19.1, sono interessate da caratteristiche morfologiche e geologiche particolari, quali avvallamenti o rilevati, dalla presenza di corsi d'acqua di origine naturale e artificiale o di zone umide, dalla presenza di vegetazione di particolare valore ambientale.

A questo ambito si applicano le stesse prescrizioni di cui al precedente art. 19.1 salvo quanto disposto nei seguenti commi.

Non sono ammessi interventi che modifichino la morfologia del terreno, quali movimenti di terra, anche ai fini agricoli, nuovi impianti di cave o discariche fatti salvi i casi in cui si debbano recuperare tali zone a seguito di escavazioni o dissesti originati da precedenti interventi.

E' consentito unicamente lo sviluppo di aziende agricole già presenti sul territorio comprendendo con questo il solo recupero di edifici e manufatti esistenti da destinarsi unicamente alla conduzione del fondo e comunque sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia e secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene vigente.

Queste aree possono costituire complemento alle aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005. In questo caso le aree rientrano nella definizione di aree agricole ma non prevale la valutazione dell'aspetto economico-produttivo.

Non è ammesso pertanto l'insediamento di nuove aziende agricole, non sono pertanto consentite nuove edificazioni ai sensi del Titolo III della L.R. n. 12/2005. A questo scopo le aree così definite sviluppano una capacità volumetrica commisurata agli indici determinati di seguito che potrà essere localizzata in altri ambiti comunque destinati ad attività agricola.

19.2.1 Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il risanamento delle unità edilizie e dei manufatti che costituiscono elementi distintivi del paesaggio agricolo tradizionale di valore storico-paesaggistico con interventi di recupero delle tipologie architettoniche e interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed

architettonici dei luoghi anche con interventi di correzione e sostituzione di eventuali manomissioni dovute a interventi recenti e/o superfetativi;

- valorizzazione del territorio agricolo e dell'attività produttiva agricola per il mantenimento del presidio economico, sociale e culturale;
- mantenimento di spazi aperti ad uso agricolo che costituiscono continuità nel sistema del verde e diversificazione delle colture in atto;
- la salvaguardia dell'attività agricola nelle aree di frangia periurbana che possono svolgere funzioni di presidio a fenomeni di conurbazione.

19.2.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è l'attività del settore primario (Af 2).

Non sono ammesse nuove costruzioni ai sensi dell'art. 59 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- l'attività residenziale Af 1
- attrezzature per la coltivazione e l'allevamento Af 2.1
- attività relative a insediamenti di tipo agro-industriale e ad allevamenti zootecnici di tipo intensivo Af 2.3
- tutte le attività produttive del settore secondario descritte ai gruppi Af 3;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo Af 4;
- le attività commerciali descritte ai gruppi Af 5

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso fino ad eventuale variazione urbanistica riguardante le aree interessate dalla destinazione agricola, operata dal PGT.

Sono inoltre vietati in questo ambito:

- nuove edificazioni a qualsiasi titolo
- allevamenti intensivi di animali, cosiddetti "senza terra";
- discariche e accatastamento di materiali di rifiuto all'aperto e ogni altro tipo di deposito estraneo all'attività agricola;
- tagli di piante se non autorizzati dagli Enti competenti;
- scavi e movimenti di terra che possano modificare l'assetto orografico dell'area se non preventivamente autorizzati dagli Enti preposti;
- interventi che possano modificare il regime delle acque se non autorizzati dagli e/o autorità preposti;
- interventi di smaltimento e trattamento dei rifiuti;
- costruzioni di recinzioni e delimitazione di qualsiasi materiale e genere.

19.2.3 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi sono attuabili coerentemente con quanto prescritto agli artt. 60 e 62 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nonché modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, comunque finalizzati alla tutela e alla conservazione degli elementi tipologici e architettonici significativi e di valore storico e ambientale, considerati anche nel loro valore d'insieme, sono assentibili mediante segnalazione certificata di inizio attività o di comunicazione di inizio lavori asseverata o titolo abilitativo equipollente.

Tutti gli interventi devono essere preceduti nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002; inoltre, gli interventi relativi agli edifici ed ai manufatti elencati al presente comma devono essere progettati ed eseguiti in applicazione dei seguenti criteri:

- rispetto dei caratteri stilistici unitari, delle tipologie e delle altezze esistenti;

Non è ammessa la trasformazione di zone boscate di qualsiasi essenza in altre colture.

Il taglio dei boschi cedui è soggetto alla normativa prevista dalla vigente legislazione forestale regionale e dalle Prescrizioni di massima e di Polizia Forestale della Provincia di Milano.

Per il bosco posto lungo le sponde di corsi d'acqua è consentito il taglio alla fine del ciclo naturale, con obbligo di reimpianto.

L'edificazione è ammessa solo per il recupero e l'ampliamento di strutture produttive agricole esistenti nel rispetto delle vigenti leggi.

Il computo del volume edificabile è ammesso sulla base di indici coincidenti con i valori massimi previsti previste dall'art. 59 della Legge Regionale 11/03/2005 n° 12 con l'eventuale trasposizione di tale volume su zone agricole ove sia ammessa l'edificazione ai sensi del presente Piano delle Regole e della citata legge.

TITOLO V DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

20 AMBITI DEL PLIS DELLA COLLINA DI SAN COLOMBANO DI VALORE PAESAGGISTICO/AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Il Parco della Collina di San Colombano è un Parco Locale di Interesse Sovracomunale ai sensi dell'art. 34 della L.r. 30 novembre 1983, n. 86, e successive modifiche (legge quadro sulle aree regionali protette), così come riconosciuto dalla Giunta Provinciale con la deliberazione del 03 luglio 2002 – n. 423/02, atti n. 117339/1560/02, Riconoscimento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale – Parco della Collina di San Colombano. Il riconoscimento è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Lombardia (BURL serie Ins. n. 34 del 21/08/2002). Tra le strategie di sviluppo delle azioni per la realizzazione di interventi di conservazione e valorizzazione del parco si elencano:

- Azioni per la conservazione e la valorizzazione dell'attività vitivinicola, agricola, ortofrutticola;
- Vendita a km 0 dei prodotti delle aziende agricole locali;
- Fruizione ricreativa, didattica, culturale;
- Sistema dei percorsi pedonali e ciclabili, da realizzarsi privilegiando l'uso di materiali a basso impatto ambientale e con particolare riguardo alle categorie dei disabili;
- Promozione dell'attività agrituristica;
- Recupero delle aree soggette a micro cedimenti, in particolare del versante nord;
- Conservazione e/o recupero delle aree boscate, utilizzando specie vegetali e faunistiche autoctone.

Il Piano Particolareggiato del Parco è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 26 maggio 2006. Il Piano definisce e disciplina altresì l'uso del territorio collinare e le sue trasformazioni urbanistiche, edilizie e naturalistiche nel Parco della Collina, nel rispetto del quadro legislativo di riferimento e delle regole degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti. Gli interventi individuati dal Piano, per tipologia e dettami di attuazione, muovono, oltre che dagli obiettivi di tutela delle riconosciute ed indiscusse valenze naturalistiche, dalla volontà di voler salvaguardare l'insediamento dell'ambito collinare, in termini di attività umane in esso consolidate e storicamente condotte. Attività pregiate di un'agricoltura il cui paesaggio, costruitosi sulle regole e l'orditura della trama dei vigneti, rischia di essere messo in crisi da usi ed alterazioni non compatibili con il sistema ambientale; un paesaggio agricolo che necessita di salvaguardia affinché le potenzialità che esso esprime possano continuare a rinnovarsi in termini di risorsa.

Si rimanda pertanto alle norme tecniche del Piano Particolareggiato del Parco della Collina di San Colombano per tutte le attività di trasformazione del territorio annesso al parco, specificando che anche le “coperture stagionali” debbono essere autorizzate dall'amministrazione comunale.

21 VINCOLI PER LA TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

I vincoli che riguardano la tutela di beni culturali e paesaggistici quali gli immobili e le aree definite come beni culturali e paesaggistici sulla base del D.Lgs. 42/04 sono individuati con apposita simbologia nella Tavola dei Vincoli del presente Piano delle Regole e risultano i seguenti:

- Il DM 25 agosto 1965 ai sensi dell'ex Legge 1497/1939 ora art. 136 del D.lgs 42/04 dichiara di notevole interesse pubblico la zona panoramica collinare per la presenza del Castello e il verde circostante, costituito dal parco e dalle colline e dalla visuale sulla campagna del lodigiano. La delimitazione avviene attraverso le seguenti strade, come identificate dalla legge dell'epoca: strada comunale della Madonna dei Monti, Via Collada, strada comunale delle Serafina, strada provinciale Chignolo Po, Via Valsasino, Via Gallotta, Via Belgioioso, Via Azzi, Via Visconti, Via Garibaldi, strada provinciale della Piantada, strada comunale Capra.

Per i beni storico-culturali si rimanda all'individuazione cartografica nell'apposito elaborato del Piano delle Regole così come disposto dal Piano Territoriale di Coordinamento. Per l'attività riguardanti tali beni si rimanda alla disciplina dell'ambito CS01.

Con riferimento agli immobili individuati ai sensi dell'art. 136 e seguenti del D.Lgs 42/04, le disposizioni dello stesso D.Lgs, risultano cogenti e non derogabili e sono prevalenti su eventuali disposizioni difformi del presente Piano delle Regole. Per i progetti riguardanti i beni immobili sopra descritti che si intendono intraprendere valgono le disposizioni di cui al Capo IV – Controllo e gestione dei beni soggetti a tutela – del D.Lgs 42/04, pertanto l'emissione dei titoli autorizzativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia inerenti i beni culturali è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'approvazione del progetto da parte dell'ente istituzionalmente competente.

22 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Negli elaborati del Piano delle Regole (TAV. PR01_2 – Tavola dei Vincoli) sono stati segnalate e riportate le informazioni sulla localizzazione di aree interessate da ritrovamenti archeologici o da tracce di centuriazione. Possono essere reperite, presso la, ulteriori informazioni su tali ritrovamenti e sulla loro attribuzione a determinati periodi storici.

Per tali zone si prescrive che qualsiasi movimentazione di terra superiore a 50 cm di profondità, debba essere preventivamente segnalata al comune e alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia. Per tutte le operazioni di scavo si dovrà operare limitando le asportazioni di terra a strati poco profondi (non superiori a 50 cm). Ulteriori prescrizioni nelle operazioni di scavo potranno essere disposte dalla stessa Soprintendenza.

TITOLO VI DEFINIZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Per aree non soggette a trasformazione urbanistica si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo in termini urbanistici rispetto allo stato di fatto.

Queste aree non devono essere considerate residuali o di scarso interesse in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio comunale. La non trasformabilità urbanistica non deve pertanto tradursi in assenza di interventi e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

Rientrano nella definizione di aree non soggette a trasformazione urbanistica:

- tutte quelle aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, non siano idonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili non sono tecnicamente idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni socio-culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da inadeguate sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva;
- tutte le altre aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

TITOLO VII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT**23 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A PERICOLOSITA'/VULNERABILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA****23.1 Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano**

Per quanto riguarda gli aspetti relativi al rischio, il Comune di San Colombano al Lambro dispone dello studio che ha portato alla realizzazione della Carta di fattibilità geologica. Tale studio geologico, svolto dal dott. geol. Alberto Maccabruni a supporto del vigente P.R.G., è stato successivamente integrato dalla società VIGER SRL, nelle persone dei Dr. Geol. Vittorio Bruno e Dr. Geol. Marco Cattaneo, e sottoposto al prescritto parere preventivo della Regione Lombardia, la quale con nota prot. Z1.2011.0013502 del 13.05.2011, seguita con nota del 06.03.2012, lo ha ritenuto conforme alle vigenti disposizioni e ne ha autorizzato l'inserimento nel P.G.T.

Lo Studio è stato articolato in tre distinte fasi di lavoro: una prima fase di analisi documentale e di rilievo diretto, una successiva fase di sintesi delle informazioni reperite che ha portato alla perimetrazione dei settori pericolosi e vulnerabili del territorio distinti in funzione della tipologia che può generare lo specifico fenomeno ed infine la fase di proposta con la definizione, per ciascun settore del territorio comunale, delle classi di fattibilità geologica delle azioni di piano. Osservando le informazioni riportate sulla cartografia si evince che le limitazioni si concentrano nelle aree adiacenti al fiume Lambro, e in altre parti del territorio (in particolare negli ambiti soggetti a forte acclività o contraddistinte da terreni superficiali aventi limitata capacità portante), mentre l'ambito insediativo presenta alcune situazioni che richiedono qualche attenzione dovute in particolare alla tutela degli acquiferi superficiali.

Nel dettaglio, sulla base delle indicazioni formulate dalla D.G. Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia, è proposta una classificazione costituita da quattro differenti classi e sottoclassi in ordine alle possibili destinazioni d'uso del territorio.

Sono zone per le quali sono indicate sia informazioni e cautele generali da adottare per gli interventi, sia gli studi e le indagini eventuali, nel caso di necessità di approfondimento dell'indagine geologica.

Si è provveduto quindi ad individuare le seguenti classi:

- Classe 1: Fattibilità
- Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni

Nel territorio comunale di San Colombano al Lambro, in ragione principalmente della variabilità litologica determinata da differenti tipologie di depositi quaternari, spesso con orizzonti coesivi e vista anche la presenza di settori debolmente acclivi non sono state identificate zone 1, ovvero zone dove non esistono, a priori, limitazioni di carattere geologico.

Al di fuori della Classe 4, ove le caratteristiche di fattibilità con gravi limitazioni escludono trasformazioni territoriali, si indicano le prescrizioni alle quali dovrà sottostare ogni progetto ed ogni realizzazione in merito alle indagini preventive da svolgere ed alle precauzioni da assumere.

Resta inteso che il tipo di intervento consentito dipende dalle dimensioni e dall'accuratezza delle indagini svolte oltre che dalle precauzioni adottate per ovviare ad ogni eventuale dissesto dell'area edificabile e di quelle limitrofe.

In tutte le aree valgono comunque le disposizioni del D.M. 14.01.08 "Approvazione delle Norme tecniche sulle costruzioni". In base a tali norme la modellazione geologica, nonché la definizione della

pericolosità dei siti, basata su indagini specifiche, in coerenza con la definizione dei contenuti della relazione geologica di cui all'art. 27 del DPR 554/1999, è propedeutica a tutte le attività di progettazione delle opere incidenti sul territorio.

Si deve pertanto condizionare l'approvazione dei Piani Attuativi o il rilascio dei permessi di costruire alla consegna all'Ufficio Tecnico dei risultati delle indagini e delle relazioni geologiche e geotecniche.

Nel caso in cui un'area omogenea si riscontri la presenza contemporanea di più fenomeni deve essere attribuito il valore più alto di classe di fattibilità e gli interventi sono subordinati alla realizzazione dell'insieme delle indicazioni descritte in calce a ogni singola classe.

In particolare sono state individuate le sottoclassi elencate di seguito.

- CLASSE 2: FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI
 - o Sottoclasse 2a: Aree del Colle a debole inclinazione e aree ribassate rispetto al ripiano würmiano
- CLASSE 3: FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
 - o Sottoclasse 3a: Aree potenzialmente instabili, caratterizzate da una certa acclività e dalla presenza di una coltre di copertura facilmente impregnabile d'acqua; sono inoltre comprese aree interessate dalla presenza di scarpate morfologiche potenzialmente soggette a fenomeni di dissesto
 - o Sottoclasse 3b - Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero
 - o Sottoclasse 3c - fasce B e C del PAI esterne ai centri abitati
 - o Sottoclasse 3d - Aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante e possibile ristagno di acqua
 - o Sottoclasse 3e – Aree compresa in settori interessati da ex discarica
L'utilizzo di queste aree è subordinato all'esecuzione di indagini preliminari ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 242, nonché ad indagini geotecniche finalizzate alla verifica della stabilità dell'ammasso ed alla portanza.
Gli eventuali interventi urbanistici dovranno essere realizzati previa verifica della compatibilità ambientale. Relativamente alle aree soggette a bonifica dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche previste nel progetto di bonifica redatto ai sensi della normativa vigente, quelle contenute nel provvedimento di approvazione del progetto e le prescrizioni contenute nella certificazione provinciale di completamento degli interventi di bonifica ed in particolare quella che impone, nel caso di un eventuale mutamento di destinazione d'uso dell'area rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico vigente, che comporti valori di concentrazione limite accettabili più restrittivi.
- CLASSE 4: FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI
 - o Sottoclasse 4a –Aree delimitate dalla fascia A del PAI esterna ai centri edificati
 - o Sottoclasse 4b - Aree adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa

Per quanto concerne le prescrizioni e i contenuti minimi delle relazioni geologiche richiesti per ciascuna sottoclasse si deve fare riferimento allo specifico documento "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" facente parte integrante degli elaborati che definiscono la Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio redatta ai sensi dell'art. 57 della LR 12/2005.

23.2 Classi di pericolosità sismica

L'esame intrecciato fra riferimenti litologici e di dinamica geomorfologica consente di definire l'elaborato in esame allegato allo studio, con 1° livello di approfondimento.

Il comune di San Colombano al Lambro è interamente classificato in zona sismica 4 (DGR 14964 del 7 novembre 2003).

In tale zona sismica l'effettuazione del secondo o terzo livello di approfondimento è obbligatoria nelle aree PSL, identificate con il primo livello, solo nel caso di costruzioni o infrastrutture strategiche e rilevanti (elenco tipologico di cui al DDUO 19904/2003). E' comunque facoltà del Comune estendere tale obbligo anche alle altre categorie di edifici.

Qualora l'approfondimento di secondo livello dimostri l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale (Fattore di amplificazione $F_a >$ valore di soglia comunale) è obbligatorio effettuare lo studio con il 3° livello di approfondimento.

Tali prescrizioni valgono quindi per tutte le aree delimitate nella carta di fattibilità con retinature specifiche (zonazione sismica).

Il terzo livello di approfondimento è obbligatorio in ogni caso nella fase progettuale di costruzioni che prevedano un affollamento significativo di persone, o industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie o ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

Nel territorio comunale sono state individuate sia elementi lineari soggetti ad amplificazioni di tipo topografico (zona Z3a e Z3b in corrispondenza rispettivamente di cigli e di creste) sia aree in cui le amplificazioni sono correlate alla natura litologica dei luoghi dovute alla presenza di depositi alluvionali o fluvioglaciali (zone Z4a).

23.3 Carta PAI Norme di Attuazione

La pianificazione di bacino è stata effettuata sulla base della Legge n.183 del 18 maggio 1989, dall'Autorità di Bacino del Fiume Po. Il Piano si compone di vari e complessi documenti; quello rilevante per il territorio in esame è il Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) ed in particolare le Tavole di delimitazione delle fasce fluviali (elaborato 8 del PAI).

In particolare ricadono nel territorio comunale le seguenti tavole a scala 1:10000:

- Tavola 140140 – Lambro 03 – II
- Tavola 161020 – Lambro 02 – I
- Tavola 161030 – Lambro 01 – IV

In tale tavola sono riportati i seguenti elementi, ricadenti nel territorio comunale di San Colombano al Lambro:

- Limite tra la fascia A e la fascia B
- Limite tra la fascia B e la fascia C
- Limite esterno della fascia C

Per l'attuazione dei vincoli derivanti da carta PAI, si fa esplicitamente riferimento alle vigenti norme di attuazione del Pai, art. 9, di cui si riportano di seguito gli articoli di riferimento.

Le prescrizioni, ove più restrittive, prevalgono su quelle delle classi di fattibilità. Gli articoli di riferimento sono i seguenti:

- per le aree ricadenti all'interno delle fasce fluviali
 - o Art. 1 (Finalità e contenuti), commi 5 e 6
 - o Art. 32. Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali, commi 3 e 4

- Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico
- Art. 38bis. Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile
- Art. 38ter. Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi
- Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica
- Art. 41. Compatibilità delle attività estrattive
- per le aree comprese nel limite della Fascia A
 - Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)
- per le aree comprese tra i limiti delle fasce A e B
 - Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)
- per le aree comprese tra i limiti delle fasce B e C
 - Art. 31. Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

23.4 Individuazione del reticolo principale, minore e consortile

Il Comune di San Colombano al Lambro dispone altresì di una relazione tecnica, redatta nell'ottobre 2008 dal dr. geol. Maccabruni che descrive le modalità di individuazione del reticolo idrico principale (di competenza regionale), minore (di competenza comunale) e consortile, delle fasce di rispetto e della relativa normativa.

- **RETICOLO PRINCIPALE**
Nel territorio di San Colombano al Lambro, il reticolo principale è costituito dal fiume Lambro. La relativa fascia di rispetto presenta un'ampiezza di 10 metri.
- **RETICOLI DI COMPETENZA DI CONSORZI DI BONIFICA ED IRRIGAZIONE**
Nel territorio di San Colombano al Lambro sono presenti corsi d'acqua gestiti da Consorzi di bonifica ed irrigazione compresi nell'Allegato D della DGR 25/01/2002 n. 7/7868 e successive modifiche.
- **RETICOLO MINORE**
- Nel territorio di San Colombano al Lambro, i corsi d'acqua ascritti al reticolo minore di competenza comunale, sono:
 - il colatore a cielo aperto situato a nord del centro storico tra la S.P. 19 e il fiume Lambro (lambente verso est la zona delle fonti minerali Gerette), affluente di destra del F. Lambro, denominato "S. Colomb. 01";
 - il corso d'acqua individuato come "roggia Reale" sulle carte catastali, denominato "S.Colomb. 02".

A differenza di quanto indicato nello studio del reticolo idrico approvato dai competenti uffici dello STER con protocollo U1.2008.17762 del 26 novembre 2008, si ritiene opportuno, (in applicazione del R.D.523/1904) prolungare la delimitazione di tali fasce (con estensione pari a 10 m) sino alla confluenza nel fiume Lambro, comprendendo anche il tratto tombinato del San Colombano 01. Per quanto riguarda le fasce di rispetto, è stata mantenuta l'ampiezza di 10 metri per il reticolo principale (come sopra già detto) ma anche per il reticolo minore è prevista la stessa ampiezza. La distanza dal corso d'acqua è misurata dal piede arginale all'esterno o, in assenza di argini rilevati, dalla sommità della sponda incisa.

Si rimanda allo "Studio per la definizione del "reticolo idrico minore" per la cartografia, i dettagli normativi e per le relative autorizzazioni.

Gli elaborati sono stati approvati dai competenti uffici dello STER con protocollo U1.2008.17762 del 26 novembre 2008 e sono costituiti da:

- Relazione;

- Tav. 1 (scala 1:5.000) – Individuazione dei corsi d'acqua;
- Tav. 2 (scala 1:5.000) – Individuazione del reticolo minore e definizione delle fasce di rispetto.

23.5 Normativa zone di rispetto captazioni idropotabili

Le zone di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico che interessano il territorio comunale di San Colombano al Lambro sono riferite ai pozzi pubblici posti nel territorio comunale di Borghetto Lodigiano, in località Casoni, e gestiti dalla Società AMIACQUE s.r.l. e sono delimitate mediante il criterio geometrico.

Attorno ad ogni pozzo sono dunque individuate una zona di tutela assoluta, con raggio pari a 10 m ed una più estesa zona di rispetto, con raggio pari a 200 m; in caso di sovrapposizione di due zone di rispetto l'area di salvaguardia assume la forma dell'involuppo delle singole circonferenze.

Si applicano le seguenti normative:

- Zona di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (raggio= 10 m):
- la zona è riservata alle opere di presa e infrastrutture di servizio ai sensi del comma 3, Art. 94 D.lgs 152/2006 e ss.mm.
- Zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile la zona è delimitata in corrispondenza delle diverse opere di captazione secondo il criterio geometrico (raggio = 200 m)
- In essa valgono i divieti e prescrizioni dell'art. 94, comma 4, D.lgs 152/2006 e ss.mm e della DGR 10-04-2003 n.7/12693.

24 VINCOLO IDROGEOLOGICO E FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO MINORE

La prima tipologia racchiude i vincoli di difesa del suolo di carattere sovracomunale quali:

- il vincolo idrogeologico, ai sensi del RDL n. 3267 art. 1 del 30 dicembre 1923 e LUR n. 51 art. 40 e 42 del 1975 sostituiti dalla l.r. 12/2005 (Titolo II);
- la fascia di rispetto del reticolo idrico minore, vincolo stabilito sulla base della d.g.r. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, D.Lgs. 42/04; si rimanda allo studio specifico.

25 SCARPATA MORFOLOGICA

Nell'elaborato del Piano delle Regole (TAV. PR01_2 – Tavola dei Vincoli) è individuata la Scarpata Morfologica principale lungo il fiume Lambro tali orli di terrazzo sono definiti in dettaglio dallo Studio Geologico.

Gli interventi su tali elementi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- non è consentito alcun intervento strutturale o di nuova edificazione a partire dall'orlo della scarpata dei terrazzi per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza della stessa; in presenza di terreni incoerenti o di roccia intensamente fratturata tale fascia dovrà essere raddoppiata;
- deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni, individuando gli elementi di maggior rilievo quali solchi vallivi, paleovalvi, scarpate morfologiche.

Il taglio della vegetazione arborea esistente è soggetto alla normativa prevista dalla vigente legislazione Forestale Regionale e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per la Provincia di Milano.

E' comunque vietata la trasformazione delle aree boschive in coltivi. Non è ammessa l'edificazione salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la realizzazione di opere di consolidamento del terreno.

26 GEOSITO DEL COLLE DI SAN COLOMBANO

L' interesse del geosito del Colle di San Colombano è dovuto alla rilevanza stratigrafica.

Il sito è censito nell'archivio dei geositi del database ISPRA con codice identificativo ID 1080, inserito nel dicembre 2010 dalla Regione Lombardia - D.G. Territorio ed Urbanistica.

Il perimetro del geosito coincide di fatto con l'area vincolata come "Bellezze d'insieme" ex D.Lgs. 42/04, art. 136, comma 1, lettere c) e d), definita con DM 25 agosto 1965.

Per il geosito valgono le seguenti prescrizioni dirette:

- è vietata ogni alterazione o manomissione dei geositi e delle aree su cui essi insistono;
- è vietato deturpare la superficie con scritte o incisioni;
- è da favorire una fruizione compatibile con le caratteristiche del sito".

Nel caso specifico, trattandosi di geosito di prevalente interesse, devono essere salvaguardati nelle loro potenzialità scientifiche e didattiche, garantendo l'accessibilità e la visibilità delle esposizioni esistenti; sono pertanto da escludersi gli interventi sullo stato dei luoghi che possano nascondere alla vista le esposizioni o impedirne di fatto la possibilità di accedervi e visitarli; le province o i parchi individuano le eventuali azioni di valorizzazione museale e/o didattica dei siti suddetti anche in sinergia con la definizione delle reti di percorsi degli itinerari di fruizione paesaggistica del proprio territorio".

27 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Trattasi di aree del territorio destinate alla rete viaria pubblica, dove vigono le norme sancite dal codice della strada.

28 ELENCO DELLE TAVOLE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- Piano delle Regole, Relazione – Norme attuative
- Tav. PR01 - Ambiti omogenei - scala 1:5000
- Tav. PR02 - Ambiti omogenei - scala 1:2000
- Tav. PR01_2 Tavola dei vincoli. Scala 1:5.000 (anno 2012);
- ~~— Tav. PR01_3a Valore degli edifici in ambito di centro storico. Scala 1:2.000; Abrogata nel 2022~~
- ~~— Tav. PR01_3b Interventi ammissibili in ambito di centro storico. Scala 1:2.000; Abrogata nel 2022~~
- Tav PR01_4 Classi di sensibilità. Scala 1:5.000 (anno 2012);;
- Tav. PR01_5 Confronto tra le aree agricole allo stato di fatto (art.43 LR 12/2005) e le aree agricole del PGT. Scala 1:5.000 (anno 2012);.

Fanno parte integrante tutti gli elaborati relativi a componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio con particolare riferimento alle "Norme Tecniche di attuazione" e alla "Tavola 5 Carta di Fattibilità delle azioni di piano".