

Provincia di Monza e della Brianza

**Comune di Verano Brianza**



## **VARIANTE GENERALE AL PGT**

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

# **Piano delle Regole**

## **Norme tecniche di attuazione**

Ottobre 2024

Il Sindaco  
Samuele Consonni

Il Segretario Comunale  
Dott.sa Claudia La Rosa

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Arch. Roberta Brambilla

### **GRUPPO DI LAVORO**

Arch. Paolo Favole  
Arch. Claudio Nardi

### **COLLABORATORI**

Arch. Alessio Pennè

Adottato con Delibera del C.C. n° .....del.....

Pubblicato il.....

Approvato con Delibera del C.C. n° .....del.....

Pubblicato sul BURL n° .....del.....

## Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
Art. 1 - Contenuto del Piano delle Regole .....	1
Art. 2 - Elaborati del PdR .....	1
Art. 3 - Campo di applicazione del PdR .....	2
Art. 4 - Disciplina delle norme del PGT .....	2
Art. 5 - Rapporto con gli altri documenti del PGT .....	2
Art. 6 - Rapporti con leggi e regolamenti .....	2
Art. 7 - Norma di salvaguardia in caso di conflitto fra NTA e Regolamento Edilizio .....	2
Art. 8 - Attuazione e validità del Piano delle Regole .....	2
Art. 9 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	3
Art. 10 - Commissione per il paesaggio, edilizia e territorio .....	3
Art. 11 - Trasferimento di SL .....	4
Art. 12 - Deroghe .....	4
Art. 13 - Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci .....	4
Art. 14 - Vincoli sovra locali.....	4
Art. 15 - Limiti di rispetto.....	4
Art. 16 - Recupero dei sottotetti.....	5
Art. 17 - Atto di asservimento di superficie .....	5
Art. 18 - Prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico .....	5
Art. 19 - Prescrizioni in materia di commercio.....	5
Art. 20 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.....	5
Art. 21 - Distacchi .....	14
21.1 Distanza dal ciglio della strada .....	14
21.2 Distanza minima tra fabbricati .....	15
21.3 Distanza minima degli edifici dai confini .....	15
21.4 Recinzioni. ....	15
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PdR .....	16
Art. 22 - Intervento urbanistico preventivo .....	16
Art. 23 - Intervento edilizio diretto .....	17
Art. 24 - Utilizzazione degli indici .....	17
Art. 25 - Opere di urbanizzazione .....	18

Art. 26 - Corrispettivo del titolo abilitativo .....	18
Art. 27 - Destinazioni d'uso .....	19
TITOLO III - PREVISIONI DEL PDR.....	22
Art. 28 - Sistema dello spazio costruito .....	22
Art. 28.1 – Città consolidata storica – NAF e Edifici tutelati.....	22
Art. 28.2 - Tessuto consolidato prevalentemente residenziale .....	25
Art. 28.3 - Ville con giardino .....	26
Art. 28.4 – Aree a servizi.....	27
Art.28.5 - Tessuto produttivo incluso nel TUC prevalentemente residenziale .....	27
Art. 28.6 - Tessuto consolidato prevalentemente produttivo .....	28
Art. 28.7 - Norme per le diverse destinazioni ammissibili nelle zone prevalentemente produttive .....	30
Art. 28.8 – Tessuto consolidato prevalentemente terziario .....	32
Art. 28.9 – Tessuto consolidato prevalentemente commerciale .....	33
Art. 29 - Impegni del Comune .....	35
Art. 30 - Sistema dello spazio aperto .....	35
Art. 30.1 – Corridoio verde territoriale di progetto .....	35
Art. 30.2 – Ambiti agricoli .....	36
Art. 30.3 – Zone per attività florovivaistica .....	36
Art. 30.4 – Ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico .....	37
Art. 30.5 – Ambiti di cava.....	37
Art. 31 - Provvedimenti per il recupero delle acque meteoriche .....	37
Art. 32 - Parcheggi .....	37
Art. 33 - Viabilità .....	37
TITOLO IV - VINCOLI E TUTELE DI PIANO.....	38
Art. 34 - Limiti di rispetto.....	38
Art. 34.1 – Limiti di rispetto cimiteriale .....	38
Art. 34.2 – Limiti di rispetto degli Elettrodotti .....	38
Art. 34.3 - Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile .....	38
Art.34.4 Limiti di rispetto delle strade.....	39
Art.34.5 fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori .....	39
TITOLO V - DISCIPLINA DEI PA e dei PdCC .....	40
PdCC 1.....	40
PdCC 2.....	41
PdCC 3.....	42

PdCC4.....	44
PdCC5.....	45
PdCC6.....	46
PA1 .....	47
PA2 .....	48
PA3 .....	49
PA4 .....	50
PA5 .....	51
PA6 .....	52
PA7 .....	53
PA8 .....	54
PA9 .....	55
PA15.....	56
PA16.....	57
TITOLO VI - TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI .....	58
Art. 35 - Immobili condonati. ....	58
Art. 36 - Componente geologica .....	58
Art. 37 - Facoltà di deroga .....	58
Art. 38 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione della PdR e del PdS .....	58
ALLEGATO A – Elenco delle specie arbustive e arboree .....	59
ALLEGATO B - Ingegneria naturalistica .....	60
ALLEGATO C – REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	62
Art. A - Oggetto e finalità del Regolamento .....	62
Art. B - Origine e attribuzione dei diritti edificatori .....	62
Art. C - Certificato dei diritti edificatori.....	63
Art. D - Struttura e funzioni del Registro.....	63
Art. E - Compilazione del Registro e rilascio del Certificato .....	64
Art. F - Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori.....	65
Art. G - Estinzione dei diritti edificatori .....	65
Art. H - Pubblicità e modalità di consultazione del Registro .....	65
Art. I - Entrata in vigore.....	65

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Le norme generali per il Piano di Governo del Territorio a cui fanno capo i tre documenti che compongono il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole si pongono come linee guida e come riferimento orientativo o prescrittivo per i temi che vengono trattati negli atti del PGT.

Il senso delle norme generali del PGT è quello di trattare i temi e le questioni che possono ricorrere nei tre atti in modo da non generare confusione fra coloro che si troveranno a progettare con il PGT.

### **Art. 1 - Contenuto del Piano delle Regole**

Il piano delle regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, all'interno dell'intero territorio comunale, disciplina:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato TUC;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il piano delle regole, inoltre:

- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

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

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### **Art. 2 - Elaborati del PdR**

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle regole:

- Norme Tecniche del Piano delle Regole;
- Schedatura dei comparti e degli edifici del Centro storico;
- Schedatura dei comparti e degli edifici dei mulini;
- Schedatura dei comparti e degli edifici delle Cascine
- Tavola PdR.01 – Azzonamento;
- Tavola PdR.02 a – Centro storico: individuazione comparti, unità edilizie, tipologie e altezze;
- Tavola PdR.02 b – Centro storico: valori architettonici, stato di conservazione delle unità edilizie e modalità di intervento ammesse;
- Tavola PdR.02 c – Centro storico: elementi significativi per la progettazione;
- Tavola PdR.03 a – Cascine: individuazione comparti, unità edilizie, tipologie e altezze;
- Tavola PdR.03 b – Cascine: valori architettonici, stato di conservazione delle unità edilizie e modalità di intervento ammesse;
- Tavola PdR.04 a – Mulini: individuazione comparti, unità edilizie, tipologie e altezze;
- Tavola PdR.04 b – Mulini: valori architettonici, stato di conservazione delle unità edilizie e modalità di intervento ammesse;
- Tavola PdR.05 – Classi di sensibilità paesaggistica.

### **Art. 3 - Campo di applicazione del PdR**

Ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, la disciplina urbanistica del territorio comunale, viene regolata dalle presenti norme, integrate dalle indicazioni contenute nelle tavole che compongono il Piano delle Regole.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, ai sensi della LR. 12/2005 e smi. e del DPR 380/2001 e deve risultare conforme alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

### **Art. 4 - Disciplina delle norme del PGT**

Lo stato di diritto riferito agli edifici presenti alla data di approvazione degli atti del PGT permane, quindi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e adeguamento igienico e impiantistico, se non comportano modifiche alla conformazione, all'aspetto esterno e aumento della SL:

### **Art. 5 - Rapporto con gli altri documenti del PGT**

Per quanto riguarda i temi non trattati dal Piano delle Regole e dalle presenti norme, si deve fare riferimento agli altri atti componenti il PGT: Documento di Piano e Piano dei Servizi. In particolare, le disposizioni per gli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

### **Art. 6 - Rapporti con leggi e regolamenti**

Per quanto non espressamente previsto all'interno delle norme del piano delle regole si fa riferimento alla normativa statale e alla normativa regionale vigente, nonché ai regolamenti igienico-sanitario e edilizio vigenti.

### **Art. 7 - Norma di salvaguardia in caso di conflitto fra NTA e Regolamento Edilizio**

A seguito dell'approvazione definitiva degli atti costituenti il PGT, in caso di contrasto con norme contenute all'interno del regolamento edilizio comunale, prevalgono le norme del PGT contenute nel presente documento.

### **Art. 8 - Attuazione e validità del Piano delle Regole**

Il PdR non ha termini di validità, è sempre modificabili, e produce effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, in coerenza alle previsioni del Documento di Piano (DdP) e in conformità agli artt. 9 e 10 della LR 12/2005 s.m.i.

Il Piano delle Regole si attua:

- con intervento edilizio diretto per interventi fino a 1000 mq di SF, secondo i titoli abilitativi disciplinati a livello statale e regionale,
- con permesso di costruire convenzionato (PdCC), per interventi superiori a 1.001mq e fino a 2000 mq di SF, oltre ai casi indicati nelle tavole di azionamento, con convenzione approvata dalla Giunta Municipale che regola gli accordi fra la parte pubblica e la parte privata.
- con piani attuativi, per interventi con SF superiore a 2.001mq, oltre ai casi indicati nelle tavole di azionamento; con convenzione approvata dalla Giunta Municipale che regola gli accordi fra la parte pubblica e la parte privata.
- con programma convenzionato di riqualificazione di cui all'art. 5 comma 6 delle vigenti NTA del PTC del Parco Valle del Lambro. I perimetri degli ambiti di riqualificazione sono indicati nelle tavole di azionamento
- le superfici di riferimento sono quelle catastali al 1 gennaio 2020; non sono riconosciuti frazionamenti successivi.

Gli atti di pianificazione attuativa sono adottati e approvati, secondo le disposizioni previste dalla LR. 12/2005 e ss. mm. ii., – art. 14 “Approvazione dei Piani Attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi”.

Negli ambiti territoriali disciplinati dai Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) e da Piani Attuativi, la potenzialità edificatoria massima si intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro, anche quelle appartenenti al demanio comunale, provinciale, regionale e statale, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono sottratte a tale regime le aree occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali, ancorché rientranti all'interno del perimetro non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima.

I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione della presente Variante del PGT, rimangono a tutti gli effetti in vigore fino alla loro scadenza e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni del PdR.

I piani attuativi sia di iniziativa privata sia comunale hanno validità decennale a partire dalla data della loro definitiva approvazione, con proroga triennale ai sensi dell'art. 30 c. 3 bis, L. 98 del 9 agosto 2013. Alla scadenza possono essere rinnovati, modificati o annullati ai sensi dell'Art.93 della LR 12/2005.

Ai sensi dell'Art. 12 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, i titoli abilitativi rilasciati in data antecedente l'adozione del PdR e del PdS rimangono validi, se l'inizio lavori è stato certificato dal comune, fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.

Gli immobili che alla data di adozione del PdR e del PdS siano in contrasto con le relative disposizioni possono mantenere la destinazione in atto, fino alla sua cessazione. Fino a questa data possono essere oggetto di interventi di cui al precedente art. 4, in seguito potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati (sia del PdR che del PdS), le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore.

### **Art. 9 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata all'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalla legislazione in vigore.

Le sole previsioni urbanistiche non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali, entro l'ultimazione delle opere edilizie, rilasciando adeguata garanzia per la loro esecuzione; in assenza dell'esecuzione non può essere rilasciato certificato di agibilità.

Per gli impianti e gli edifici pubblici, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta previsto dall'Art. 3 della Legge 21.12.1955 n.1357, sono ammesse concessioni in deroga ai limiti di altezza, di distanza, agli indici massimi di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria.

La modifica di destinazione d'uso all'interno delle singole zone omogenee deve verificare gli indici attribuiti dal PdR e dal PdS per le stesse, a meno che sia prevista l'indifferenza della destinazione.

### **Art. 10 - Commissione per il paesaggio, edilizia e territorio**

Il comune istituisce le Commissioni per il paesaggio, per l'edilizia e per il territorio.

Sono sottoposti all'esame dell'impatto paesistico da parte della Commissione per il Paesaggio, sulla base delle Classi di sensibilità paesaggistica individuate negli elaborati grafici, tutti i progetti di Piani attuativi relativi ai PA e agli AT, gli interventi nei NAF e/o relativi a edifici tutelati, gli interventi nella valle del Lambro.

L'Amministrazione comunale può sempre richiedere il parere delle commissioni per tutti gli interventi sul territorio per cui lo ritenga utile.

Sono evidentemente escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali.

### **Art. 11 - Trasferimento di SL**

Negli ambiti disciplinati dal presente Piano delle Regole, non è consentito ed ammesso lo spostamento di Superficie Lorda (SL), se non nei casi espressamente previsti e regolati dal Piano delle Regole.

### **Art. 12 - Deroghe**

Le indicazioni del Piano delle Regole sono derogabili solo nei casi consentiti dall'articolo 40 della L.R. 12/2005 e smi., ossia esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale. La deroga può essere, inoltre, assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

### **Art. 13 - Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci**

In tutti gli ambiti non è consentita la coltivazione di cave, ad esclusione di quanto previsto dal Piano Cave della Provincia di Monza e della Brianza.

Negli ambiti destinati alla mobilità, agli impianti tecnologici, ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, a servizi civili, è vietato, salvo che nel caso di discariche pubbliche controllate, l'abbandono e l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire obiettivamente un uso non agricolo e diverso da quelli consentiti dal PGT.

### **Art. 14 - Vincoli sovra locali**

La tavola DdP.03, contenuta all'interno del Documento di Piano, individua i vincoli alla scala sovralocale e locale ed è prescrittiva. Vincoli preesistenti alla stesura del PGT appartenenti a tutte le scale di pianificazione anche se non esplicitamente rappresentati sono da ritenersi validi e come tali devono essere rispettati nella pianificazione attuativa e in tutte le autorizzazioni edilizie. Vincoli sovraordinati, successivi alla formazione del PGT costituiscono variante allo stesso qualora previsto dalla normativa.

### **Art. 15 - Limiti di rispetto**

Sono individuate con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali i limiti di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici, e degli elettrodotti. Le superfici comprese nelle fasce di rispetto computano per la parte azzonata ai fini dell'edificabilità, la SL che ne matura viene trasferita nei lotti adiacenti con la stessa destinazione esterni all'area di rispetto.



### **Art. 16 - Recupero dei sottotetti**

Per il recupero ad uso abitativo dei sottotetti, per i quali si potrà raggiungere un'altezza media ponderale di m 2,40, si applica quanto disposto dalla Legge regionale lombarda n. 12/2005, art. 63, 64 e 65, purché le altezze massime non superino quelle previste all'interno del Piano delle Regole per le singole zone individuate.

### **Art. 17 - Atto di asservimento di superficie**

Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamento di edifici esistenti, prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo, dovrà essere depositato allegato alla pratica edilizia di riferimento, atto di asservimento registrato e trascritto nei pubblici registri, della Superficie fondiaria realizzata.

La superficie asservita alle nuove costruzioni o agli ampliamenti di edifici esistenti è quella necessaria a soddisfare i parametri di edificabilità stabiliti dal PGT.

Negli elaborati richiesti per gli Strumenti urbanistici attuativi e per il rilascio del titolo edilizio abilitativo dovrà sempre, e obbligatoriamente, figurare l'individuazione planimetrica delle superfici asservite, distinte in fondiarie e territoriali, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature. Per le costruzioni esistenti, non ricadenti negli ambiti di trasformazione, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione. Le aree su cui già insistono edifici, possono essere utilizzate solo per la SL, nonché per la superficie coperta consentita dal presente PGT ed eccedente la SL già realizzata. In caso di frazionamento successivo all'ottenimento del titolo, in forza del quale è stato realizzato l'edificio esistente, il lotto non edificato e trasferito a terzi, può tuttavia essere utilizzato in conformità alla disciplina del presente PGT, se l'altro lotto, cioè quello edificato, risultasse, al momento del frazionamento e del trasferimento, di dimensione sufficiente in relazione alla SL, nonché alla superficie coperta, consentiti dagli indici fondiari.

### **Art. 18 - Prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico**

Le prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico fanno riferimento all'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi della LR. 12/2005 e smi., approvata con D.C.C. n. 70 del 26.11.2009.

### **Art. 19 - Prescrizioni in materia di commercio**

In tutti gli ambiti residenziali esistenti/di trasformazione e in tutti gli ambiti produttivi esistenti o di trasformazione, se non in contrasto con la normativa igienico-sanitaria, è prevista la possibilità di inserire esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 150 mq di SL. Il PGT riconferma le medie strutture di vendita e le grandi strutture di vendita esistenti. In tutto il territorio comunale non sono ammesse nuove o MSV.

### **Art. 20 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi**

#### **Tipologia degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono classificati dall'art. 3 del DPR 380/2001.

#### **Superficie territoriale (ST)**

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

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (mq).

**Superficie fondiaria (SF)**

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

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (mq).

**Indice di edificabilità territoriale (IT)**

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

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda. L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/mq).

**Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

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

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda. L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/ mq).

**Carico urbanistico (CU)**

Definizione introdotta dal RE Tipo e non prevista dal DPR 380/2001.

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

Il carico urbanistico si indica in opere necessarie come previste per ogni intervento dalle presenti NTA.

**Dotazioni territoriali (DT)**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalle leggi o dal presente PGT, corrispondenti al Carico Urbanistico.

**Area di pertinenza**

L'area asservita ad un edificio in base all'indice di edificabilità territoriale o fondiaria.

L'area di pertinenza si misura in metri quadrati (mq)

**Sedime**

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

**Costruzioni pertinenziali**

Sono quelle accessorie ad un edificio con la condizione che non abbiano autonomia funzionale, che non siano commerciabili autonomamente, che non generino carico urbanistico e che siano contenute nel 20% della SL dell'edificio principale. Oltre questa percentuale computano SL.

**Superficie coperta (SCOP)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. La superficie coperta si misura in metri quadrati (mq).

**Superficie permeabile (SP)**

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie permeabile si misura in metri quadrati (mq).

**Indice di permeabilità (IPT/IPF)**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%).

**Indice di copertura (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di copertura si esprime in metri quadrati su metri quadri (mq/mq).

**Superficie totale (STOT)**

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

La superficie totale si misura in metri quadrati (mq).

**Superficie lorda (SL)**

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

La superficie lorda si misura in metri quadrati (mq).

**Superficie utile (SU)**

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

La superficie utile si misura in metri quadrati (mq).

**Superficie accessoria (SA)**

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

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;

- i ballatoi, le logge, o balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa delle persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni a più unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere e i depositi, nella misura massima di mq 25,00. Gli spazi di collegamento verticale, quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.

Indicazioni e specificazioni tecniche: le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (mq).

### **Superficie complessiva (SC)**

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

La superficie complessiva si misura in metri quadrati (mq). La superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).

### **Superficie calpestabile (SCAL)**

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

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie. La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (mq).

### **Sagoma**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

### **Volume totale o volumetria complessiva (VT)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di tutti i piani per la relativa altezza lorda, che è quella virtuale fissata in 3,00 m.

Il volume si misura in metri cubi (mc).

**Piano fuori terra**

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

**Piano seminterrato**

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

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'articolo 4 della L.R. 7/2017.

**Piano interrato**

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

**Sottotetto**

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

**Soppalco**

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

**Numero dei piani**

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

**Altezza lorda**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

L'altezza lorda si misura in metri (m).

**Altezza del fronte**

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

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

L'altezza del fronte si misura in metri (m).

**Altezza dell'edificio**

L'altezza è misurata sulla fronte più alta, fino al colmo del tetto se a falde. Nel caso di tetto piano fino all'estradosso dell'ultima soletta o del muro d'attico se esistente.

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

**Altezza utile (HU)**

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

L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

L'altezza utile si misura in metri (m).

**Distanze**

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. 1444/68 la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

La distanza si misura in metri (m).

**Volume tecnico**

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

**Edificio**

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

**Edificio unifamiliare**

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

**Pertinenza**

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

**Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, di larghezza massima m 1,50, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**Ballatoio**

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

**Loggia/loggiato**

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

Restano ferme le possibilità consentite dell'articolo 4, comma 4, della LR. 39/2004.

**Pensilina**

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

Le pensiline si misura in metri (m)

**Portico/porticato**

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

**Terrazza**

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

La terrazza si misura in metri quadri (mq)

**Tettoia**

Elemento edilizio di copertura di uno spazio sostenuto da una struttura, aperto su almeno tre lati, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

La tettoia si misura in metri quadri (mq)

**Veranda**

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

La veranda si misura in metri quadri (mq)

**Gazebo**

Padiglione da giardino realizzato con struttura in legno o metallo, aperto su tutti i lati e pavimentato. E' ammessa la copertura. Sono escluse opere murarie di qualsiasi tipo. La superficie massima ammissibile è mq. 15,00

**Dehors**

Struttura leggera in ferro o legno, chiusa con vetro, vetro sintetico, tende, temporanea o stabile, posta all'esterno di esercizi di vicinato, strutture ricettive o somministrazioni.

**Altezza urbanistica (AU)**

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico.

Altezza urbanistica: 3,00 m

**Volume urbanistico (VU)**

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici e dell'applicazione degli oneri.

Il volume urbanistico si misura in metri cubi (mc)

**Abitante teorico**

Il calcolo dell'abitante teorico viene effettuato dividendo la SLP per 50 mq/ab. o il volume teorico per 150 mc.

**Unità abitativa**

Nel territorio comunale, gli alloggi di nuova formazione, compresi quelli derivanti da frazionamento di unità esistenti, devono soddisfare le caratteristiche salienti dell'unità abitativa. Per unità abitativa si intende un'unità elementare con superficie utile di minimo 35 mq.

Per superficie utile si intende quella definita all'interno della tabella ministeriale per il calcolo del costo di costruzione (Decreto ministero lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 - determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici - G.U.N. 146 del 31.05.1977).

**Locali per immondezze**

Si rimanda al Regolamento edilizio.

**Spazio temporaneo per deposito rifiuti raccolta differenziata**

È obbligo per tutti gli interventi di trasformazione, dei cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, degli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e di nuova costruzione in tutto il territorio comunale, che superino le 3 unità abitative, di dotarsi di un apposito spazio per il deposito temporaneo dei rifiuti per la raccolta differenziata, su area di proprietà, coperto e con piletta per pulizia, schermato rispetto alla pubblica via con muretto e/o siepe o grigliati, di altezza massima 1,80 mt e con una superficie minima di 4 mq.

**Posto auto**

Le dimensioni minime di un posto auto sono: 2,5 mt x 5,00 mt per una superficie complessiva del posto auto pari a 12,50 mq.

**Spazi per parcheggio pertinenziale (privati)**

- Zona a destinazione prevalentemente residenziale.

Per le destinazioni residenziali: nuove costruzioni, ricostruzioni, recupero del sottotetto ai fini abitativi per la formazione di nuove U.I. e risanamento di edifici esistenti, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi (box e/o posti auto) a disposizione dei proprietari delle unità abitative così quantificati:

per alloggi fino a 60 mq di SL un posto auto, per alloggi di 60-150 mq di SL due posti auto, per alloggi di dimensioni superiori tre posti auto, che devono comprendere la quantità prevista dalla normativa nazionale ex legge 122/1989 aumentata del 50%.

Nel caso di frazionamenti delle unità abitative dovrà essere rispettato almeno un posto auto di proprietà per ogni nuova unità abitativa.



Nel caso del recupero dei sottotetti, del risanamento di edifici esistenti, del terzo posto auto degli alloggi con superficie superiore a 150 mq e del frazionamento, i posti auto possono essere monetizzati, secondo l'importo fissato annualmente dal comune. Nel caso di edifici con destinazione mista, i posti auto privati si calcolano come sommatoria in base alle singole destinazioni.

I posti auto possono essere ricavati in piano, in interrato o in copertura.

### **Area per servizi - standard**

Gli standard sono determinati in base alla seguente tabella.

Residenza	12 mq/ab, ceduti in luogo, di cui il 50% minimo a parcheggi. Per altri adempimenti si rimanda all'articolo 28.2 delle presenti NTA.
Produttivo	1/10 SL, di cui l'80% minimo destinato a parcheggi.
Ricettivo	Parcheggi: 1 parcheggio ogni 2 camere +1/10 SL degli spazi comuni. Il 50% della S libera deve essere destinata a verde e piantumata con alberi di prima grandezza.
Terziario direzionale	Parcheggi: 1/25 della SL. 50% della S libera deve essere destinato a verde e piantumato con alberi di prima grandezza
Servizi pubblici	Definiti per singolo progetto in funzione degli utenti previsti
Commercio	Esercizi al dettaglio nel NAF: non sono richiesti standard.  Esercizio al dettaglio extra NAF: Standard per parcheggi 1 mq/10 mq nel raggio di 250 m, con possibilità di monetizzazione in caso di dimostrata impossibilità.  MSV: Standard per parcheggi: 1 mq/ 1 mq SL. Il 50% della S libera deve essere destinato a verde e piantumato con alberi di prima grandezza.
Somministrazioni	Come indicato nelle presenti NTA all'Art. 28.

Si rimanda alle Norme tecniche di attuazione del Piano dei servizi per ulteriori specifiche e prescrizioni.

### **Aree scoperte di pertinenza delle costruzioni**

- Zona a destinazione prevalentemente residenziale

1 -Negli interventi edilizi nei quali è prevista una superficie a verde su terreno permeabile attribuita dagli strumenti urbanistici, gli spazi scoperti che contribuiscono a garantire tale dotazione, anche già esistenti, devono essere sistemati a verde. Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto definitivo della sistemazione degli spazi scoperti che dovrà individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature in caso di verde attrezzato e di ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area, nonché il rispetto delle distanze delle alberature dall'impiantistica interrata. Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e articolati per

masse arboree, comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

2 - Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni devono essere adeguatamente sistemate a verde e piantumate. Di norma la piantumazione non deve essere inferiore ad un albero di prima o seconda grandezza tra quelli presenti nell'Allegato A (in coda al presente documento) ogni 100 mq. di superficie scoperta, di cui la metà sempreverdi, e l'area sistemata a verde (esclusi giardini pensili e sistemazioni sulle coperture di box e simili) deve essere pari ad almeno metà della superficie libera scoperta del lotto.

- Zona a destinazione prevalentemente produttiva

Le aree scoperte di pertinenza sono pari al 20% della Superficie Fondiaria e devono essere piantumate in misura pari ad almeno un albero di prima grandezza ogni 80 mq. di superficie scoperta, di cui metà sempreverdi.

### **Sostituzioni di alberi abbattuti**

Gli alberi ad alto fusto, di prima, seconda e terza grandezza, devono di norma essere conservati. Qualora per comprovate motivazioni si rendesse necessario l'abbattimento, gli stessi devono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti all'interno dell'area di pertinenza delle piante eliminate e comunque secondo le prescrizioni indicate nella relativa autorizzazione, entro e non oltre 6 mesi dalla data di abbattimento degli esemplari da eliminare. Le alberature messe a dimora in sostituzione di quelle abbattute sono comunque salvaguardate per tutto il tempo necessario al raggiungimento delle dimensioni minime di tutela, con avvenuto processo di attecchimento non inferiore ai 12 mesi.

Gli esemplari sostitutivi potranno essere messi a dimora nell'area di pertinenza delle piante abbattute purché siano disponibili gli spazi e sia possibile il rispetto delle distanze dai confini, da edifici e manufatti, da utenze aeree, da utenze sotterranee e da solai e/o manufatti interrati.

A garanzia della messa a dimora delle nuove essenze, il richiedente contestualmente al ritiro dell'autorizzazione comunale per l'abbattimento, dovrà effettuare un deposito cauzionale dell'importo pari al valore delle nuove essenze proposte, determinato dal settore tecnico del Comune. Lo svincolo del deposito cauzionale avverrà su espressa richiesta del richiedente e dopo verifica dell'ufficio tecnico del comune allo scadere del normale periodo di attecchimento delle nuove essenze, pari ad almeno 12 mesi.

Nel caso di impossibilità di nuova piantumazione, deve essere sostituita dalla monetizzazione di 5 alberi di altezza m. 4 all'impianto su indicazione del comune che li metterà a dimora lungo strade o in spazi pubblici.

## **Art. 21 - Distacchi**

### **21.1 Distanza dal ciglio della strada**

Si determina misurando la distanza dell'opera edilizia dal ciglio strada, così come definito dall'art. 9 del D.M. 1444 del 1968. Devono essere rispettati i parametri del DPR 26 aprile 1993 n.147, DPR 16 dicembre 1992 n. 495 e DL 30 aprile 1992 n. 285. Si deve far riferimento alla tav. B Viabilità del PRG approvato con delibera del CC n. 65 del 29 novembre 1985, che si allega alle presenti NTA, approvato con delibera Giunta Regionale n. 5421 del 29.01.1986.

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5,00 m per lato, per strade di calibro fino a 7,00 m
- 7,50 m per calibro stradale compreso tra 7,00 e 15,00 m
- 10,00 m per calibro stradale superiore a 15,00 m

Nel NAF sono ammesse costruzioni a filo strada, anche nei casi di nuove edificazioni di completamento.

### **21.2 Distanza minima tra fabbricati**

È La misura corrispondente all'altezza del fabbricato prospettante più alto, con minimo di mt. 10,00 misurata perpendicolarmente ai lati interessati. La distanza minima deve essere rispettata anche tra vari edifici della stessa proprietà.

Non si applicano le disposizioni precedenti, nel caso di piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche che possono prevedere distanze inferiori e nel caso che tra edifici esistenti, siano interposte strade pubbliche.

All'interno della città storica e della città consolidata vengono mantenute le distanze esistenti.

I box auto nel caso di nuove costruzioni devono essere o interrati o accorpati all'edificio principale.

Nel caso di edifici esistenti sprovvisti di box auto, possono essere costruiti:

- a confine;
- a confine con aree di uso pubblico arretrati dal confine di almeno 3,00 m affinché l'area tra il box e lo spazio pubblico venga debitamente piantumata, con alberi anche di terza grandezza; siepi e arbusti possono concorrere alla piantumazione, ma non essere sostitutivi;
- in aderenza a edifici della stessa proprietà o se in prossimità della stessa con una distanza minima di 3,00 m.

In questo caso l'altezza all'estradosso non può essere superiore a 2,50 m.

### **21.3 Distanza minima degli edifici dai confini**

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà, nel punto più vicino. Salvo diversa indicazione, prevista dalle norme del TUC, la distanza minima dai confini è pari a 1/2 dell'altezza dei fabbricati interessati, con minimo di m 5,00. Costruzioni a confine sono ammesse nel caso di stipula di convenzione tra proprietari confinanti per costruire in aderenza: se un edificio è costruito a confine prima dell'adiacente deve avere una soluzione architettonica della facciata nuda di frontespizio. È ammessa l'edificazione a confine in caso di preesistente costruzione confinante con l'area interessata: se per differenza di sagoma si formano parti nude di prospetto, devono avere una soluzione architettonica.

Sono pure ammesse distanze inferiori in caso di stipula di convenzione fra privati che preveda che al minor arretramento dell'uno corrisponda un maggior arretramento dell'altro. Deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 n. 1444 del 1968.

Nel caso di demolizione successiva ricostruzione a parità di SL e del mantenimento della stessa sagoma e stesso sedime, vengono confermate le distanze preesistenti.

La distanza si applica anche dai confini di zona omogenea.

### **21.4 Recinzioni.**

Tutti i lotti devono essere delimitati da recinzioni come indicato nelle singole zone omogenee. In corrispondenza di incroci, innesti, rilevamenti o deviazioni stradali, le recinzioni devono essere arretrate sull'angolo in modo da terminare uno smusso di m 3 x 3.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PdR

### Art. 22 - Intervento urbanistico preventivo

I Piani di iniziativa comunale, sono indicativamente rappresentati dai seguenti strumenti:

- a) Piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942, n. 1150 (PPE);
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18.4.1962, n. 167 (PEEP);
- c) Piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865 (PIP);
- d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 5.8.1978, n. 457 (PdR).

I Piani di iniziativa privata sono indicativamente rappresentati dai seguenti strumenti:

- a) Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6.8.1967, n. 765 (PLC);
- b) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della Legge 5.8.1978, n. 457 (PdR);
- c) Programmi Integrati di Intervento (PII), di cui all'art. 16 della Legge 17.2.1992, n. 179 e alla LR 12/2005.

L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale, indicate negli elaborati progettuali del Documento di Piano (DdP), e nei casi previsti dal PdR in azzonamento e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La progettazione urbanistica intermedia di dettaglio tra il DdP o il PdR e il progetto edilizio deve tener conto delle indicazioni previste negli elaborati progettuali del PdR.

L'approvazione dei **piani attuativi** è di competenza comunale, secondo le modalità e le procedure di cui alla LR 12/2005 smi.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n° 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti).

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel DDP o nel PDR, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni.

Il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. n°12/2005, e delle presenti NTA, è calcolato per le parti residenziali sul numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 150 mc/abitante, con le specificazioni riportate nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Per le altre destinazioni si applicano gli standard previsti dalle presenti NTA.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate, sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori.

La variante in fase di esecuzione di modificazioni planivolumetriche, a condizione che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, richiede l'approvazione della commissione per il paesaggio e del territorio per le modifiche planivolumetriche relativamente all'inserimento nel contesto, alle visuali, ai rapporti con gli spazi esterni, al progetto delle aree verdi.

Per tutti i PA e PdCC è obbligo la cessione al Comune del 30% della ST, oltre le aree per standard, come area ulteriormente edificabile, oltre alle aree previste per standard e urbanizzazioni. La SL realizzabile è computata sul totale della ST e concentrata nella parte non ceduta.

Se la cessione avviene anticipatamente all'attivazione dal Piano Attuativo, sono previste, riportate nei successivi articoli, premialità in maggiorazione della SL per cessione anticipata.

Le aree eventualmente indicate in azionamento destinate a verde sono una previsione obbligatoria e vengono decontate dal 30% da cedere, di cui al precedente capoverso.

### **Art. 23 - Intervento edilizio diretto**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo, si applica l'intervento diretto.

Tutti gli interventi che interessino una Superficie fondiaria superiore a 1.001 mq e fino a 2.000 mq, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino la necessità di integrazione e/o potenziamento delle dotazioni di spazi e/o di infrastrutture di urbanizzazione, devono essere subordinati a permesso di costruire convenzionato. Gli interventi che interessano la superficie fondiaria superiore a 2.001 mq devono essere subordinati a preventivo piano attuativo convenzionato.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto è subordinato al necessario titolo abilitativo secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

Presupposti per il rilascio del titolo abilitativo sono:

1. l'esecutività del piano di intervento preventivo, qualora previsto dall'AT, dal PdR o richiesto dall'Amministrazione Comunale;
2. la titolarità del diritto reale di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento da parte del richiedente.
3. l'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

### **Art. 24 - Utilizzazione degli indici**

L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria (IT, IF), esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, devono essere identificate le aree pertinenti agli edifici conservati in base agli indici di piano, e la SL edificabile sui nuovi lotti deve essere calcolata come risultante dedotti gli edifici conservati.

L'autorizzazione al cambiamento di destinazione d'uso di edifici ospitanti attività in contrasto con la normativa della zona in cui sorgono, per destinazioni ammissibili, richiede che il cambiamento avvenga nel rispetto degli indici e delle quantità urbanistiche proprie della zona; maggiorati fino al 20% se la SL che muta destinazione fosse superiore: ulteriore eccedenza deve essere demolita in quanto non è ammesso il cambio di destinazione parziale.

Non è ammesso il trasferimento di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso, nonché fra aree contigue, sempre a differente destinazione, ad eccezione delle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva, dove fra proprietari diversi è ammesso il trasferimento di volumetrie con atto notarile registrato e trascritto.

## **Art. 25 - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono:

Opere di urbanizzazione primaria

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali e ciclabili;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- d) spazi di verde attrezzato;
- e) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono; delle reti di dati;
- f) pubblica illuminazione;
- g) cimiteri.

Opere di urbanizzazione secondaria

- a) scuole dell'infanzia;
- b) scuole dell'obbligo (primarie e secondarie inferiori);
- c) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- d) attrezzature religiose;
- e) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale di quartiere;
- f) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi;

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

## **Art. 26 - Corrispettivo del titolo abilitativo**

Il corrispettivo del titolo abilitativo, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano un'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinata dalle vigenti normative.

Il corrispettivo del titolo abilitativo in caso di intervento diretto è costituito da:

- oneri di urbanizzazione primaria che saranno soddisfatti direttamente dai proprietari con la costruzione delle opere relative entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale, ovvero con il pagamento degli importi corrispondenti;
- oneri di urbanizzazione secondaria, destinati all'acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, che saranno versati al momento del rilascio della concessione o soddisfatti parzialmente o totalmente con l'esecuzione diretta delle opere entro i termini di tempo stabiliti dall'Amministrazione Comunale;
- quota commisurata al costo di costruzione che verrà versata con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale.

La determinazione e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione sono stabilite con Delibere del Consiglio Comunale.

### Art. 27 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali: all'interno delle stesse si sono poi previste una serie di articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche. Sono di riferimento sia per il Documento di Piano che per il Piano delle Regole. All'interno delle schede d'Ambito del Documento di Piano sono indicative e potranno essere meglio definite nel Piano Attuativo.

ATTIVITÀ RESIDENZIALI		
Destinazioni principali	Abitazioni: si intendono gli alloggi e gli spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, ecc	R1
	Social housing	R2
	Residenze collettive (a titolo esemplificativo e non esaustivo residenze per studenti, addetti ospedalieri)	R3
Destinazioni complementari o compatibili	Bed and breakfast, gallerie d'arte	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO		
Destinazioni principali	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: - artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, meccanici, elettrauto); - laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)	AS
Destinazioni complementari o compatibili	uffici amministrativi integrati alle attività	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI		
Destinazioni principali	Artigianato produttivo	AP1
	Industria	AP2
Destinazioni complementari o compatibili	Magazzini nella misura massima del 50% della SL - uffici integrati - spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima 20% della SL - impianti tecnologici e antenne - scuole di musica e attività culturali	
ATTIVITÀ COMMERCIALI		
Destinazioni principali	Esercizi di vicinato	V1
	Esercizi commerciali fino a 150 mq di superficie di vendita	V1 bis
	Medie strutture di vendita (no food) fino a mq 1500 di superficie di vendita	MS
	Medie strutture di vendita food fino a mq 1500 di superficie di vendita	MSF

	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,)	V2
	Attività di commercializzazione con esposizione all'aperto	V3
	Grandi strutture di vendita	GS
Destinazioni complementari o compatibili	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammesse: - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio, per una SU massima complessiva del 50% della SU	
<b>ATTIVITÀ DIREZIONALI</b>		
Destinazioni principali	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	D1
<b>SERVIZI</b>		
Destinazioni principali	Servizi privati di uso pubblico, attività scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, residenze sociali, e simili	S1
	RSA sanitarie assistite	S2
<b>ATTIVITÀ RICETTIVE E SOMMINISTRAZIONI</b>		
Destinazioni principali	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, case-albergo, case di riposo, sale congressi	RT1
	Pubblici esercizi: bar, ristoranti, e simili	RT2
<b>ATTIVITÀ LUDICHE</b>		
Destinazioni principali	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, sale di ritrovo, sale gioco, palestre, spa, ecc.	L1
<b>STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI</b>		
Destinazioni principali	Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, locale per addetti, dotato di servizio igienico	SSC
Destinazioni complementari o compatibili:	- attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista) - piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria - bar e ristorazione - servizi igienici per il pubblico - autolavaggi; - parcheggi privati per mezzi pesanti (>3.5 tonnellate) - ecc.	
<b>ATTIVITÀ AGRICOLE</b>		
Destinazioni principali	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale o dei salariati	A1
	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda	A2
	Allevamenti di animali	A3



	Attività florovivaistiche	A4
Destinazioni complementari o compatibili	Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agro meccanica, con esclusione di residenze e uffici, agriturismi se consentiti dalla normativa regionale	
Destinazioni accessorie	Tutti gli accessori	
<b>ATTIVITÀ ESTRATTIVE</b>		
Destinazioni principali	Attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale	AE
Destinazioni complementari o compatibili	Uffici e piccoli depositi connessi alle attività	

Il Consiglio Comunale può con propria deliberazione, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate dalle schede d'ambito del documento di piano e dal piano delle regole e servizi, ferma restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

Le destinazioni complementari e compatibili sono sempre ammesse in quanto discendono dalla destinazione principale consentita.

## **TITOLO III - PREVISIONI DEL PDR**

### **Art. 28 - Sistema dello spazio costruito**

Il **sistema dello spazio costruito** è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento. Il Piano delle Regole opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche rilevate delle diverse parti della città:

1. città consolidata storica - NAF;
2. città consolidata, suddivisa in:
  - TUC prevalentemente residenziale;
  - Ville con giardino;
  - TUC produttivo incluso nel TUC prevalentemente residenziale;
  - TUC prevalentemente produttivo;
  - TUC prevalentemente terziario;
  - TUC prevalentemente commerciale.
3. Ambiti di trasformazione.

#### **Art. 28.1 – Città consolidata storica – NAF e Edifici tutelati**

Destinazione ammesse con riferimento al precedente art.27: R1, AS, V1, D1, S1, RT1, RT2.

**Strumento attuativo:** intervento edilizio diretto o piani attuativi di recupero.

Per nuclei di antica formazione si intende il patrimonio del centro storico con le sue corti, le cascine e i mulini disposti lungo l'asta del fiume Lambro. Negli interventi nei nuclei di antica formazione è necessario analizzare e studiare i caratteri architettonici degli edifici, in modo tale da delineare e ricostruire la storia e l'evoluzione degli interventi attuati all'interno del territorio comunale.

Gli obiettivi che vengono posti nel recupero sono i seguenti:

- Conservazione delle tipologie edilizie e dei preminenti caratteri morfologici;
- Salvaguardia delle presenze architettoniche rilevanti sia sotto il profilo monumentale, che tipologico e ambientale;
- Trasformazione del tessuto edificato esistente, compatibilmente con i valori sopra evidenziati, anche per singola unità edilizia.

Per i nuclei di antica formazione (centro storico, mulini e cascine), a seguito di censimento edilizio diretto articolato per comparti e successivamente per unità edilizie, è stata realizzata una tavola complessiva definita "Modalità di intervento ammesse per unità edilizie" con le indicazioni delle tipologie di intervento ammesse e non ammesse per singola unità edilizia di riferimento. Il patrimonio storico di Verano Brianza è stato suddiviso fra edifici isolati, cascine, mulini, centro storico: per cui vi sono tre tavole distinte che indicano le modalità di intervento ammesse nelle unità edilizie.

Le possibili tipologie di intervento individuate sono le seguenti:

- Interventi di manutenzione ordinaria – intervento 1;
- Interventi di manutenzione straordinaria – intervento 2;
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo – intervento 3;
- Interventi di restauro e risanamento per adeguamento ambientale – intervento 4;
- Interventi di ristrutturazione edilizia – intervento 5;

Tipologia intervento	Descrizione intervento	Titolo abilitativo necessario
Interventi di manutenzione ordinaria – intervento 1	Interventi edilizi riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti	1) Attività edilizia libera (art. 6 c. 1 lett. a) D.P.R. 380/2001
Interventi di manutenzione straordinaria – intervento 2	Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.	1) SCIA; 2) COMUNICAZIONE ASSEVERATA DI INIZIO LAVORI (CILA) (art. 6.bis del D.P.R. 380/2001 e smi.).
Interventi di restauro e di risanamento conservativo – intervento 3	Opere e modifiche che permettano la lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o di importante documento storico, opere che consentano la rimozione di elementi e manufatti edilizi in dannoso contrasto con le caratteristiche dell'edificio. Sono possibili deroghe relative alle disposizioni relative all'abitabilità dei locali, sia in riferimento ai requisiti illuminotecnici che all'altezza minima dei locali. Opere e modifiche (compatibili con le caratteristiche architettoniche/ strutturali e funzionali) che comportino la sostituzione di elementi costruttivi e materiali estranei, il	1) CILA; 2) SCIA; 3) PERMESSO DI COSTRUIRE.

	<p>ripristino degli elementi costruttivi e dei caratteri architettonici compositivi, come le dimensioni, le forme e di materiali caratteristici degli elementi di facciata; sono possibili deroghe riguardanti le disposizioni relative all'abitabilità dei locali sia in riferimento ai requisiti illuminotecnici che all'altezza minima dei locali.</p>	
<p>Interventi di restauro e risanamento per adeguamento ambientale – intervento 4</p>	<p>Opere ed interventi orientati all'adeguamento ambientale: si differenzia dagli interventi di restauro conservativo in quanto si fa riferimento a fabbricati di modesto valore architettonico, nei quali è necessario operare con attenzione sull'assetto esterno; con particolare riferimento ai fronti stradali nonché alle adiacenze, nonché a tutti i casi nei quali i fabbricati risultano parti integranti di ambiti destinati alla pubblica fruizione. Opere ed interventi orientati alla ricontestualizzazione delle caratteristiche esteriori dei fabbricati, eseguiti con materiali, schemi strutturali e compositivi tradizionali; questi limiti si riferiscono prevalentemente ai fronti stradali ed alle coperture dei fabbricati.</p>	<p>1) CILA; 2) SCIA; 3)PERMESSO DI COSTRUIRE.</p>
<p>Interventi di ristrutturazione edilizia – intervento 5</p>	<p>Opere ed interventi volti a ristrutturare gli edifici attraverso variazioni anche sostanziali delle strutture murarie, delle aperture o delle dimensioni d'interpiano interne; sono possibili anche interventi di demolizione e ricostruzione parziale e/o totale nel rispetto delle volumetrie preesistenti, con il mantenimento degli allineamenti e della sagoma. Le opere e gli interventi di ristrutturazione volti alla ricontestualizzazione degli edifici devono comportare rispetto di norme e regolamenti comunali.</p>	<p>Pdcc Permesso di costruire convenzionato</p> <p>Pdr Piano di recupero</p>

**Art. 28.2 - Tessuto consolidato prevalentemente residenziale**

Destinazioni ammesse con riferimento al precedente art.27: R1, R2, R3, AS, V1, D1, S1, RT1, RT2.

Gli edifici con destinazione diversa da quelle ammesse, possono mantenerla senza ampliamento, fino alla cessazione dell'attività.

Il cambio di destinazione tra quelle ammesse è sempre possibile, con integrazione di oneri e standard.

a) Procedure:

1. Per interventi fino a 1000 mq di SF: intervento diretto
2. Per interventi superiori e fino a 2000 mq di SF intervento con PdCC
3. Per interventi superiori, PA convenzionato

Le aree di riferimento sono quelle risultanti al catasto alla data del 1 gennaio 2022: non sono riconosciuti frazionamenti successivi.

b) Standard

Per gli interventi di cui alla precedente lettera a), punti 1), 2) e 3) si rimanda alla voce "Standard" del precedente Art. 20.

Per gli interventi di cui al precedente punto 1) è obbligatoria la cessione in luogo di aree standard pari a 12 mq/ab.

Per gli interventi di cui al precedente punto 2) è obbligatoria, oltre alla cessione in luogo di cui al precedente lemma, è obbligatoria la monetizzazione degli standard differenziali fino al parametro comunale di 30mq/ab.

Per gli interventi di cui al precedente punto 3), oltre quanto previsto al paragrafo precedente, dev'essere ceduto al comune il 30% della ST: La SL realizzabile può essere concentrata nel 70% della ST.

La cessione anticipata prevede una premialità con maggiorazione della SL del 10% se entro un anno dalla pubblicazione del PGT e del 5% se tra un anno e due anni.

c) Piani attuativi:

1. I piani attuativi vigenti sono confermati fino a scadenza.
2. I piani attuativi non completati con convenzione scaduta dopo la proroga triennale ex L. 98/2013 art 30 c bis, possono:
  - essere dichiarati decaduti e non completabili,
  - essere rinnovati con nuove condizioni e indici inferiori a quelli della convenzione originaria, anche con frazionamento delle aree, ai sensi dell'art 93 comma 1.ter della LR 12/2005.

d) Parametri:

1. Indice fondiario: 0,30 mq/mq. L'aumento di SL consentito dalla Legge (L.R. 12/2005) deve essere preceduto dall'acquisizione di diritti volumetrici dal comune (SL per altezza virtuale pari a 3,00m.); nel caso si scelga di operare con l'aumento dell'indice, si prescrive la stipula di una convenzione con il Comune (PdCC).
2. Altezza massima: 10,50 m
3. RC massimo: 50% della SF. Per i Piano Attuativi che cedono o hanno ceduto l'area al comune, il valore del Rapporto di copertura massimo scende al 40% della SF
4. Distacchi come da norme
5. Interventi edilizi: sono ammessi tutti

6. Recinzioni con altezza massima m 2,50, trasparenti per almeno il 75% delle fronti verso strade, con muretto, nei casi in cui previsto, alto massimo m 0,70
7. Sono ammessi a piano terra portici di uso pubblico fino al 50% della SL di piano, che non computano
8. Sono ammessi i dehors all'esterno di esercizi di vicinato, somministrazioni, attività ricettive, che pagano la tassa di occupazione di suolo pubblico, non computano nella SL, purchè lascino 1,50m dal filo del marciapiede, o in mancanza dal filo della carreggiata. La larghezza massima è quella dell'esercizio di asservimento, altezza massima 2,70m. La autorizzazione definisce il tempo di durata della installazione. I dehors previsti alla distanza di 100m l'uno dall'altro (sia su un lato che sui due lati di una strada, o su strade d'angolo) devono omogeneizzare il tipo e la forma.

e) Recupero dei sottotetti e dei seminterrati

Il recupero residenziale dei sottotetti e dei seminterrati è ammesso secondo le leggi vigenti (L.R. 12/2005), ad esclusione delle zone oggetto di specifica delibera comunale.

f) Edifici con indice esaurito

Si può applicare l'incentivo del 20% sull'indice di piano, secondo quanto previsto dall'Art. 11 c.5 della LR 12/2005, con le condizioni ivi indicate.

### **Art. 28.3 - Ville con giardino**

Si tratta di aree occupate o da occupare con ville mono-bi-plurifamiliari, aventi superficie superiore a 1000 mq di superficie scoperta come risultante da catasto al 1 gennaio 2022 e dotate di giardini alberati; non sono riconosciuti frazionamenti successivi. Aree in cui sono presenti alberi che costituiscono un patrimonio verde con interesse paesaggistico che si ritiene di tutelare perché patrimonio comune importante.

- a) Destinazione ammesse con riferimento al precedente art.27: R1, AS, V1, D1, S1, RT1, RT2;
- b) Gli edifici con destinazione diversa da quelle ammesse, possono mantenerla senza ampliamento, fino alla cessazione dell'attività;
- c) Parametri:
  9. Indice fondiario: 0,30 mq/mq. L'aumento di SL consentito dalla Legge (L.R. 12/2005) deve essere preceduto dall'acquisizione di diritti volumetrici dal comune (SL per altezza virtuale pari a 3,00m.); nel caso si scelga di operare con l'aumento dell'indice, si prescrive la stipula di una convenzione con il Comune (PdCC).
    - o Altezza massima: 7,50 m;
    - o RC massimo: 25% della SF;
    - o S filtrante minima: 50%;
    - o Interventi edilizi: sono ammessi tutti, ad eccezione di dove specificamente indicato.
- d) Recinzioni con altezza massima m 2,50, trasparenti per almeno il 75% delle fronti verso strade, con muretto, nei casi in cui previsto, alto massimo m 0,7.
- e) Gli edifici che alla data di avvio del procedimento del presente PGT avessero esaurito l'indice di edificazione, se non hanno usufruito di analogo beneficio in precedenti piani possono ampliare la SL del 20% una tantum, acquisendo i diritti volumetrici dal Comune.
- f) Gli interventi di nuova costruzione o ampliamento, devono fornire nella domanda, il rilievo delle alberature esistenti, che devono essere conservate. Ogni eventuale taglio di alberi, comunque motivato, deve essere autorizzato dal comune secondo quanto indicato nel precedente art. 20.
- g) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere:

- alberi di prima grandezza con un soggetto almeno ogni 80 mq di area libera;
- parcheggi pertinenziali interrati o accorpati all'edificio principale nella misura di 1,50mq/10mc. Ulteriori posti auto all'aperto, senza cover car, nella misura massima prevista dalle presenti NTA;
- nel giardino è ammessa una sola costruzione di servizio per deposito attrezzi, e/o a servizio della piscina della superficie massima di mq 20, con altezza massima all'estradosso di m 3,00;
- movimenti di terra sono ammessi per una superficie massima del 10% dell'area con altezza massima di un metro;
- piscina della superficie massima pari al 5% della superficie fondiaria, con un massimo di mq 100;
- cancelli di ingresso: come da Regolamenti comunali;
- le autorizzazioni edilizie dirette devono prevedere aree standard nella misura di mq 25mq/150mc, per verde d'arredo e posti auto esterni ad uso pubblico lungo la strada di accesso e in prossimità dell'ingresso. Ogni stallo di 5 m x 2,5 m dev'essere intervallato da alberi;
- le nuove edificazioni e gli ampliamenti devono prevedere un efficientamento energetico secondo le Norme e i Regolamenti di Regione Lombardia.

#### **Art. 28.4 – Aree a servizi**

Nell'azonamento sono indicate aree destinate a servizi. Per criterio di perequazione o esproprio queste aree hanno un indice di edificazione di 0,15 mq/mq di ST, con diritti volumetrici che devono essere trasferiti, in decollo. L'acquisizione di queste aree da parte del Comune può avvenire con l'attribuzione di aree edificabili per pari diritti, o tramite esproprio compensando il valore dell'area compresi i diritti volumetrici. In ogni caso l'area ceduta deve essere concordata con l'Amministrazione comunale.

Le aree per servizi e gli edifici destinati a servizi sono regolati dalle Norme del Piano dei Servizi.

#### **Art.28.5 - Tessuto produttivo incluso nel TUC prevalentemente residenziale**

Aree occupate da edifici produttivi comprese nel Tessuto urbano consolidato, in cui esistono capannoni e talora residenze, trasformabili in destinazioni uguali a quelle del tessuto consolidato prevalentemente residenziale.

- a) Destinazione ammesse con riferimento al precedente art.27 R1, AS, V1, D1, S1, RT1, RT2.
- b) Gli edifici con attività in essere possono essere ampliati di SL fino all'indice di copertura del 65% della SF a tali aree viene attribuito un IF pari a 1 mq/mq;
- c) Gli edifici con destinazione diversa da quelle ammissibili, possono mantenerla senza ampliamento, fino alla cessazione dell'attività;
- d) Procedura: PdCC o PA per aree superiori a 2000 mq;
- e) Gli edifici residenziali esistenti compresi nelle stesse aree, possono essere scorporati dalla destinazione dell'area, identificando un'area di pertinenza con l'indice 0,50 mq/mq (per la sola parte residenziale). Nel caso in cui siano stati realizzati come pertinenza della destinazione produttiva, lo scorporo può avvenire solo previa verifica del pagamento effettuato a suo tempo degli oneri per residenza e l'eventuale cessione degli standard, da verificare all'atto della costruzione; nel caso non fossero stati pagati possono essere pagati all'atto dello scorporo.
- f) Parametri:
  - Indice fondiario: 0,30 mq/mq o pari alla SL in demolizione se superiore all'indice L'aumento di SL consentito dalla Legge (L.R. 12/2005) deve essere preceduto dall'acquisizione di diritti volumetrici dal comune (SL per altezza virtuale pari a 3,00m.);
  - Altezza massima: 10,50 m;

- RC massimo: 50% della SF e 30% della SF per i PA che cedono o hanno ceduto l'area al comune;
  - Cessione del 30% della ST al Comune. L'area ceduta al comune ha gli stessi parametri di edificazione, con indice 0,30 mq/mq. Se la cessione fosse inferiore di 300 mq deve essere monetizzata secondo tariffe definite dal Comune;
  - La cessione anticipata prevede una premialità con maggiorazione della SL del 10% se entro un anno dalla pubblicazione del PGT e del 5% se tra un anno e due anni.
  - Distacchi come da norme;
  - Interventi edilizi: sono ammessi tutti.
- g) Recinzioni: con altezza massima m 2,5, trasparenti per almeno il 75% delle fronti verso strade, con muretto, nei casi in cui previsto, alto massimo m 0,70.
- h) Piani attuativi:  
I piani attuativi vigenti sono confermati fino a scadenza.  
I piani attuativi non completati con convenzione scaduta dopo la proroga triennale ex L. 98/2013 art 30 c bis, possono essere dichiarati decaduti e non completabili, o essere rinnovati con nuove condizioni e indici uguali o inferiori a quelli della convenzione originaria, anche con frazionamento delle aree, ai sensi dell'art 93 comma 1.ter della LR 12/2005. In caso di rinnovo, il progetto dovrà essere coerente con la parte già realizzata.
- i) Piano di caratterizzazione ambientale e bonifica se necessari;
- j) Standard: come per le zone residenziali.
- k) Posti auto pertinenziali obbligatori, secondo la L.122/1989, maggiorati del 50%; nella superficie utile è compreso lo spazio di manovra.
- l) Localizzazione dell'area da cedere definita nelle tavole di azionamento o in mancanza al momento dell'attivazione del PdCC o del PA concordata con l'Amministrazione comunale all'atto della convenzione.

#### **Art. 28.6 - Tessuto consolidato prevalentemente produttivo**

Destinazione ammesse con riferimento al precedente art.27: AS, AP1, AP2, MS, V2, V3, RT2, L1.

Non sono ammesse attività di logistica, altri commerciali o terziarie.

Magazzini automatici computano solo per la superficie di impronta sul terreno, con altezza massima 12,00m all'intradosso, e nel caso realizzati a filo del fabbricato produttivo.

Magazzini all'aperto devono essere mitigati sul perimetro con la messa a dimora di alberi o arbusti sempreverdi continui per l'altezza di m. 2,00.

La produzione di energia rinnovabile preferibilmente con pannelli fotovoltaici in copertura è premiata con un incremento della SL senza oneri pari a 1/10 del risparmio di energia ricavato rispetto al fabbisogno dimostrato (Es: risparmio del 30%, incremento della SL del 3%) oltre il minimo già previsto dalla normativa regionale.

Sono ammessi spazi per funzioni terziario- direzionali e per la commercializzazione di beni prodotti, se integrati agli edifici produttivi, nella misura massima complessiva del 30% della SL.

- a) Verde in piena terra: 50% della SF libera da costruzioni, da realizzare in modo compatto, con alberi di prima grandezza, sesto di impianto massimo 6m, o minore secondo le specie.
- b) Interventi edilizi: Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio.  
È possibile effettuare nuovi interventi, accorpamenti, frazionamenti, ristrutturazioni, demolizione e ricostruzione:
  - con intervento diretto fino a 5000 mq di SL;



- con PA per interventi di dimensioni superiori.

Le aree di riferimento sono quelle risultanti al catasto alla data del 1 gennaio 2020: non sono riconosciuti frazionamenti successivi.

- Piani attuativi:

I piani attuativi vigenti sono confermati fino a scadenza.

I piani attuativi non completati con convenzione scaduta dopo la proroga triennale ex L. 98/2013 art 30 c bis, e ulteriore proroga triennale ex DL 76 / 2020 art 10 c 1, possono essere dichiarati decaduti e non completabili, o essere rinnovati con nuove condizioni e indici uguali o inferiori a quelli della convenzione originaria, anche con frazionamento delle aree, ai sensi dell'art 93 comma 1.ter della LR 12/2005.

c) RC: 65% della ST

d) Superficie permeabile: 50% delle aree scoperte

e) H massima 12,00m all'intradosso delle strutture di copertura, esclusi impianti tecnologici in copertura, che devono essere opportunamente mitigati o integrati all'architettura dell'edificio. Impianti tecnologici con altezza superiore possono essere autorizzati previa dimostrata necessità senza possibilità alternative.

f) Soppalchi: fino a 1/3 della SL dei locali di inserimento, non vengono computati nella SL se con altezza sia sotto che sopra il soppalco, minima di m. 3,00. I soppalchi con superfici superiori computano per la parte eccedente.

E' ammessa la costruzione di un secondo piano se compresa nell'involucro massimo ricavabile da RC e H massima, anche con utilizzo di attività diverse. Gli edifici che hanno altezze inferiori possono raggiungere l'altezza massima e ricavare un doppio piano. I piani così ricavati devono avere singolarmente le caratteristiche di abitabilità, sicurezza, dotazione di servizi, accessibilità.

g) Piani interrati e sottotetti: I piani interrati senza permanenza di persone non computano nella SL; se con permanenza di persone e autorizzati dalla autorità sanitaria, computano per il 50% della SL

h) Pensiline e tettoie: Pensiline/tettoie esterne a sporto dagli edifici per una profondità di m.2,00 massimo, aperte su almeno due lati non computano nella SC.

i) Strutture temporanee (gonfiabili, tendoni, kopron, ecc): sono ammissibili per un periodo concessorio convenzionato massimo di sei mesi, e una superficie coperta massima di  $\frac{1}{4}$  della S scoperta, salvaguardando i posti auto. L'installazione di strutture temporanee è soggetto al pagamento di oneri stabiliti dall'Amministrazione comunale, come previsto dalle presenti NTA.

j) Parcheggi: Parcheggi pertinenziali secondo la L 122/1989, ricavati a raso, in copertura o in interrato, o all'interno degli edifici. Possono esser protetti con cover car se fotovoltaici. I parcheggi interrati se esterni al sedime degli edifici, devono avere copertura a prato a filo piano di campagna, e computano nella superficie filtrante.

Parcheggi standard come previsto dalla voce "Standard" del precedente Art. 20, ricavati all'esterno del perimetro, secondo le caratteristiche previste dalle presenti NTA e dalle NTA del Piano dei Servizi, rimangono privati di uso pubblico con convenzione per la gestione. Nel caso di impossibilità di ricavarli nell'area possono essere monetizzati fino ad un massimo del 20% con tariffa a mq definita dal comune, o localizzati in aree destinate a servizi alla distanza massima di 300m dall'ingresso;

k) Distacchi: devono essere rispettati i seguenti distacchi:

- dai confini metà dell'altezza con un minimo di 5,00 m;
- tra edifici di altra proprietà metà della somma delle due altezze con un minimo di 10,00 m;
- tra edifici interni senza limiti: nel caso di frazionamento devono essere rispettati i distacchi previsti per edifici di diverse proprietà;

- dalle strade: secondo codice della strada.

Le costruzioni in interrato sono ammesse con distacco dalle strade come per le costruzioni fuori terra.

l) Recinzioni: altezza massima 2,50 m.

Possono essere cieche, con angoli di 45° e profondità minima di 3,00 m in corrispondenza di incroci stradali.

Gli ingressi carrai devono essere arretrati di minimo 5,00 m dal filo stradale.

j) Gli edifici o parti di edifici a destinazione commerciale integrato all'attività produttiva esistenti alla data del 1 gennaio 2022, possono mantenere la loro funzione, se sono situati in spazi regolarmente utilizzabili per la permanenza di persone. Nel caso in cui parti di SL siano superiori a quelle autorizzate, le stesse dovranno pagare oneri di urbanizzazione e prevedere standard corrispondenti, anche monetizzabili.

Sono fatte salve le attività in essere in contrasto di destinazione fino alla loro dismissione: in questo caso gli edifici non sono ampliabili e possono avere solo interventi di manutenzione, adeguamento igienico sanitario e strutturale.

Non sono ammesse residenze, fatte salve le esistenti. Solo nel caso siano asservite a attività produttive attive sono ampliabili del 20%.

### **Art. 28.7 - Norme per le diverse destinazioni ammissibili nelle zone prevalentemente produttive**

1 - AP1 (artigianato produttivo), AP2 (industria), Autofficine, gommisti, carrozzerie e attività compatibili.

Indice fondiario: 65% SF

Utilizzazione fondiaria: 100% SF

Sono ammessi, fino alla concorrenza del 40% della SL:

- Uffici integrati nella misura massima del 20%;
- Spazi per vendita dei prodotti, nella misura massima del 20%;
- Magazzini.

Altezza massima: 10,00 m all'intradosso, se con carro ponte 12,00 m sotto il carro ponte.

Non sono computati i piani interrati utilizzati senza permanenza di persone.

I soppalchi con altezza sottostante e soprastante di 3,00 m minimo, per una SL massima del 25% della SL, non sono computati ai fini degli oneri di urbanizzazione.

Impianti speciali per altezza: devono essere realizzati previa autorizzazione della commissione paesaggistica, che può prescrivere opere di mitigazione.

Standard: come previsto dalla voce "Standard" al precedente Art. 20. Negli interventi di completamento 1/10 della SL deve essere destinata a parcheggi e verde di arredo, se già non realizzati con precedenti piani attuativi.

Oneri di urbanizzazione: per attività produttive.

### **2 - Attività di commercializzazione con esposizioni all'aperto V3**

Edifici con Indice fondiario: 20% SF

Sono ammessi:

- uffici
- esposizione e vendita

Altezza massima: 5,00 m.

Mitigazione: verde perimetrale obbligatorio sui lati verso strade e verso le zone agricole, con esclusione dello spazio di ingresso, formato da siepe sempreverde continua, alta all'impianto 0,80 m e mantenuta a regime e alto minimo 2,00 m.

Standard: 1/50 della SF più quelli relativi alla superficie di esposizione e vendita, secondo gli standard del commercio, per parcheggi e verde di arredo.

Oneri di urbanizzazione: per la parte edificata come per le attività commerciali, per lo spazio aperto 50% della tariffa per le attività commerciali.

**3 – Destinazioni ammesse esclusivamente nelle sedi produttive dismesse, da almeno un anno, con interventi di adeguamento strutturale e impiantistico, senza ampliamenti:**

- Grandi strutture ricreative o multimediali, come multisala e locali di intrattenimento, palestre L1;
- Somministrazioni RT2;
- Servizi convenzionati;
- Spazi per coworking.

I locali di intrattenimento e i cinema multisala devono essere dotati di parcheggi privati di uso pubblico nella misura del 30% della SL.

Le somministrazioni devono essere dotate di parcheggi privati di uso pubblico, ricavati nel perimetro di 250,00 m dall'esercizio, nella misura del 30% della SL., nel caso di impossibilità i posti auto possono essere monetizzati fino al 25% del fabbisogno, con il controvalore di € 7.500 ciascuno di 12,50 mq.

Le palestre, Spa, i servizi alla persona, devono essere dotati di parcheggi nella misura del 20% della SL.

**4 – Medie strutture di vendita no food – MS**

Indice fondiario: 50% SF

Altezza massima: 7,50 m, con obbligo di nascondere gli impianti siti in copertura con manufatti integrati nell'architettura.

Standard:

- Fino a 600,00 mq: Standard per parcheggi e verde di arredo 70% della SL.
- Per SL di 1500,00 mq: Standard per parcheggi e verde di arredo 100% della SL.
- Per superfici intermedie la superficie per standard si definisce per interpolazione lineare.

Gli standard non sono monetizzabili e devono essere ricavati in loco. I parcheggi sono realizzabili a raso, in interrato o in copertura. A raso devono essere intervallati da alberi come prescritto dalle presenti NTA, quelli in interrato se non sono sotto l'edificio principale devono avere copertura a prato a filo campagna

Oneri di urbanizzazione: secondo la tariffa delle attività commerciali

**5 – Attività ricettiva-alberghiera – RT1 (con esclusione dei motel)**

Indice fondiario: 50% SF

Altezza massima: 14,00 m.

Parcheggi privati: un posto auto da 12,50 mq ogni 100,00 mq a servizio dell'impianto.

Standard: 1/20 della SL per parcheggi alberati e/o con verde.

Oneri di urbanizzazione secondo la tariffa comunale.

**6 – destinazione terziaria direzionale – D1**

Indice fondiario: 50% SF

Altezza massima: 14,00 m.

Standard per parcheggi e verde di arredo: 25% della SL.

Oneri di urbanizzazione secondo la tariffa comunale per attività terziarie direzionali.

**7** – Impianti tecnologici e antenne: normate dal Piano dei servizi, secondo convenzioni tra il soggetto operatore e il comune.

**8** – Distributori di carburante – SSC normati dal Piano dei Servizi

Il presente PGT prevede che gli AT e i PA cedano al Comune il 30% della ST, come area edificabile che rientra nel patrimonio pubblico da utilizzare per l'attuazione del PGT. La SL edificabile può essere concentrata nell'70% della ST.

### **Art. 28.8 – Tessuto consolidato prevalentemente terziario**

Destinazione ammesse con riferimento al precedente art.27: AS (artigianato di servizio); D1 (uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie).

All'interno del Tessuto consolidato prevalentemente terziario sono ammesse diverse destinazioni d'uso. Per tutte le destinazioni valgono le seguenti prescrizioni:

Superficie permeabile: 50% delle aree scoperte

Interventi edilizi: Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio.

È possibile effettuare nuovi interventi, accorpamenti, frazionamenti, ristrutturazioni, demolizione e ricostruzione:

- con intervento diretto fino a 2000 mq di SL;
- con PdCC per interventi tra 2001 e 5000 mq di SL;
- con PA per interventi di dimensioni superiori.

Le aree di riferimento sono quelle risultanti al catasto alla data del 1 gennaio 2020: non sono riconosciuti frazionamenti successivi.

- Piani attuativi:

I piani attuativi vigenti sono confermati fino a scadenza.

I piani attuativi non completati con convenzione scaduta dopo la proroga triennale ex L. 98/2013 art 30 c bis, possono essere dichiarati decaduti e non completabili, o essere rinnovati con nuove condizioni e indici uguali o inferiori a quelli della convenzione originaria, anche con frazionamento delle aree, ai sensi dell'art 93 comma 1.ter della LR 12/2005.

Distacchi: devono essere rispettati i seguenti distacchi:

- dai confini metà dell'altezza con un minimo di 5,00 m;
- tra edifici di altra proprietà metà della somma delle due altezze con un minimo di 10,00 m;
- tra edifici interni senza limiti: nel caso di frazionamento devono essere rispettati i distacchi previsti per edifici di diverse proprietà;
- dalle strade: secondo codice della strada.

Le costruzioni in interrato sono ammesse con distacco dalle strade come per le costruzioni fuori terra.

Parcheggi pertinenziali: come da L. 122/1989, comunque ricavati: a raso, in interrato, in copertura. Nelle nuove edificazioni o ristrutturazioni devono essere accorpati all'edificio principale: non sono ammessi corpi edilizi isolati. I parcheggi interrati devono avere copertura a prato a filo piano di campagna.

Pensiline aperte sui tre lati non computano se con aggetto massimo di 2,00 m e/o per una superficie massima pari a 1/10 della SL. L'aggetto non computa distacco fino alla larghezza di 1,50 m. Per una larghezza superiore conta per l'intero.

Recinzioni: altezza massima 3,00 m.

Possono essere cieche, con angoli di 45° e profondità minima di 3,00 m in corrispondenza di incroci stradali. Se trasparenti, deve essere presente una siepe arbustiva sempreverde interna di altezza 0,80 m all'impianto e crescita prevista fino ad almeno 2,00 m.

Gli ingressi carrai devono essere arretrati di minimo 5,00 m dal filo stradale.

Verde in piena terra: 1/10 della ST o della SF, da realizzare in modo compatto in area privata, con alberi di prima grandezza, sesto di impianto massimo 6m, o minore secondo le specie, visibile dall'esterno con recinzione trasparente.

È sempre possibile effettuare il cambio di destinazione tra le funzioni ammesse, con il pagamento degli oneri differenziali e il reperimento delle aree standard necessarie.

Sono fatte salve le attività in essere in contrasto di destinazione fino alla loro dismissione: in questo caso gli edifici non sono ampliabili e possono avere solo interventi di manutenzione, adeguamento igienico sanitario e strutturale. La trasformazione è possibile solo per una delle destinazioni ammissibili.

Non sono ammesse residenze, fatte salve le esistenti. Solo nel caso siano asservite a attività produttive attive sono ampliabili del 20%.con acquisto di diritti volumetrici dal comune.

#### **Art. 28.9 – Tessuto consolidato commerciale**

Destinazione ammesse con riferimento al precedente art.27: V1 (Esercizi di vicinato), anche al primo piano sia integrati all'esercizio sito al piano terra o meno; V1 bis (esercizi commerciali fino a 150 mq di superficie di vendita); MS (medie strutture di vendita no food fino a mq 1500 di superficie di vendita); MSF (medie strutture di vendita food fino a 1.500 mq di superficie di vendita); V2 (commercio all'ingrosso, magazzini commerciali); V3 (Attività di commercializzazione ed esposizioni all'aperto); D1 (uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie); RT2 (pubblici esercizi); L1 (Attrezzature per lo svago e per lo spettacolo). Sono altresì ammessi locali per la somministrazione (bar, ristoranti, ecc.)

Destinazioni non ammesse: medie strutture di vendita food oltre quelle esistenti alla data di adozione del presente PGT, quelle non espressamente ammesse.

Per tutte le destinazioni valgono le seguenti prescrizioni:

Superficie permeabile: 30% delle aree scoperte

Interventi edilizi: Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio.

È possibile effettuare nuovi interventi, accorpamenti, frazionamenti, ristrutturazioni, demolizione e ricostruzione:

- con intervento diretto fino a 1000 mq di SL;
- con PdCC per interventi tra 1001 e 2000 mq di SL;
- con PA per interventi di dimensioni superiori.

Le aree di riferimento sono quelle risultanti al catasto alla data del 1 gennaio 2020: non sono riconosciuti frazionamenti successivi.

- Piani attuativi:

I piani attuativi vigenti sono confermati fino a scadenza.

I piani attuativi non completati con convenzione scaduta dopo le proroghe, possono essere dichiarati decaduti e non completabili, o essere rinnovati con nuove condizioni e indici uguali o inferiori a quelli della convenzione originaria, anche con frazionamento delle aree, ai sensi dell'art 93 comma 1.ter della LR 12/2005.

Distacchi: devono essere rispettati i seguenti distacchi:

- dai confini metà dell'altezza con un minimo di 5,00 m;
- tra edifici di altra proprietà metà della somma delle due altezze con un minimo di 10,00 m;
- tra edifici interni senza limiti: nel caso di frazionamento devono essere rispettati i distacchi previsti per edifici di diverse proprietà;
- dalle strade: secondo codice della strada.

Le costruzioni in interrato sono ammesse con distacco dalle strade come per le costruzioni fuori terra.

Parcheggi pertinenziali: come da L. 122/1989, comunque ricavati: a raso, in interrato, in copertura. Nelle nuove edificazioni o ristrutturazioni devono essere accorpati all'edificio principale: non sono ammessi corpi edilizi isolati. I parcheggi interrati devono avere copertura a prato a filo piano di campagna.

Standard: sono esentati dal reperimento degli standard urbanistici gli esercizi di vicinato localizzati nel Nucleo di antica formazione.

Gli esercizi di vicinato e altri luoghi per la somministrazione esterni al NAF: 1 ogni 150 mq nel raggio di 150 m di distanza dall'esercizio commerciale. Nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento, devono essere monetizzati in base a tariffe definite e aggiornata annualmente dal Consiglio comunale.

Medie strutture di vendita: pari alla Superficie di vendita, non monetizzabile. I parcheggi dovranno essere progettati e alberati come previsto dalle NTA del Piano dei Servizi.

Pensiline aperte sui tre lati non computano se con aggetto massimo di 1,50 m e/o per una superficie massima pari a 1/10 della SL e non aggettanti su strada.

Recinzioni: altezza massima 3,00 m.

Possono essere cieche, con angoli di 45° e profondità minima di 3,00 m in corrispondenza di incroci stradali. Se trasparenti, deve essere presente una siepe arbustiva sempreverde interna di altezza 0,80 m all'impianto e crescita prevista fino ad ameno 2,00 m.

Gli ingressi carrai devono essere arretrati di minimo 5,00 m dal filo stradale.

Verde in piena terra: Per le MSV: 1/10 della ST o della SF, da realizzare in modo compatto in area privata, con alberi di prima grandezza, sesto di impianto massimo 6m, o minore secondo le specie, visibile dall'esterno con recinzione trasparente.

È sempre possibile effettuare il cambio di destinazione tra le funzioni ammesse, con il pagamento degli oneri differenziali e il reperimento delle aree standard necessarie.

Sono fatte salve le attività in essere in contrasto di destinazione fino alla loro dismissione: in questo caso le sedi degli edifici e delle attività non sono ampliabili e possono avere solo interventi di manutenzione, adeguamento igienico sanitario e strutturale. La trasformazione è possibile solo per una delle destinazioni ammissibili.

Non sono ammesse residenze, fatte salve le esistenti al momento di adozione della Presente variante generale al PGT.

Tale articolo si applica solo sulle strutture esistenti, riconosciute come apposita campitura nella Tavola PdR.01 – Azzonamento. Su tutto il territorio comunale non sono consentite altre strutture commerciali oltre quelle esistenti.

### **Art. 29 - Impegni del Comune**

- a) Definire il valore delle monetizzazioni degli standard residenziali non ceduti in loco da PA e AT;
- b) Definire il valore dei diritti volumetrici che il comune cede;
- c) Definire il valore delle monetizzazioni che le aree con destinazione produttiva o dismesse nel tessuto consolidato con cambio di destinazione verso residenziale, non cedono perché inferiori a 300 mq;
- d) Il valore della monetizzazione dei posti auto asserviti al recupero residenziale dei sottotetti, del risanamento di edifici esistenti, del terzo posto auto degli alloggi con superficie superiore a 150mq. e dei frazionamenti. Il valore al 31.12.2020 è fissato in Euro 7.500,00 ed aggiornato annualmente e automaticamente in base all'indice ISTAT, salvo ulteriore Deliberazione del Consiglio comunale;
- e) Definire l'importo degli oneri per l'installazione di strutture temporanee.

### **Art. 30 - Ambiti di trasformazione residenziali e produttivi**

Si rimanda agli elaborati del Documento di Piano.

### **Art. 31 - Sistema dello spazio aperto**

#### **Art. 31.1 – Corridoio verde territoriale di progetto**

Lungo la S.S. 36 (Valassina) per la profondità di m 20 per lato, area identificata nella Tavola PdR.01 – Azzonamento come “Corridoio verde territoriale di progetto” si prevede che le aree libere rimangano tali e facciano parte del sistema della Rete ecologica che deve essere forestato; l'attività di forestazione è rappresentata da rimboschimenti a scopo ambientale e/o protettivo, finalizzata a costituire un bosco permanente e/o tracciati verdi per la connettività ecologica diffusa sul territorio.

Per perequazione alle aree è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,10 mq/mq.

Gli edifici esistenti possono rimanere con le destinazioni in essere, senza possibilità di ampliamento all'interno del "Corridoio verde territoriale di progetto" identificato nella tavola PdR.01 - Azzonamento.

### **Art. 31.2 – Ambiti agricoli**

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, ed alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR. 12/2005 e smi., che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- la tutela della conduzione dei fondi agricoli intesa come attività economica di fondamentale importanza per la società;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso,
- l'individuazione degli edifici agricoli dismessi
- la salvaguardia del valore storico - ambientale delle cascine di interesse ambientale e la loro rivitalizzazione, tutelandone la morfologia e incentivandone il recupero attraverso destinazioni d'uso compatibili.

È altresì consentita la realizzazione di aree per addestramento cani, senza realizzazione di manufatti strutturali e con la possibilità di posa di strutture prefabbricate per ricovero attrezzi di superficie massima di 12 mq e altezza massima di 3,00 mt.

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti;
- non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi nelle aree agricole sono definiti dall'art. 60 della LR. 12/2005 e smi.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- nuove costruzioni: permesso di costruire
- ampliamenti ed interventi sugli edifici esistenti: titolo abilitativo semplice.

Nelle zone agricole sono ammesse attività florovivaistiche e/o orticoltura, secondo le norme dell'articolo seguente.

### **Art. 31.3 – Zone per attività florovivaistica**

Le aree con questa destinazione funzionale sono destinate a florovivaismo e/o orticoltura con i seguenti parametri:



Serre coperte con un massimo del 50% della ST., una residenza di servizio secondo la LR 12/2005, e una SL per la vendita del 2% della ST con un massimo di 200 mq.

Devono essere fatte salve le alberature esistenti di 1° e 2° grandezza.

Nuove attività in zona agricola sono ammissibili con una ST unitaria minima di 5.000 mq

#### **Art. 31.4 – Ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico**

Non sono ammesse edificazioni di alcun tipo: i diritti volumetrici maturati in base agli art. 59 e 60 della LR. 12/2005, sono trasferibili in altre zone agricole, anche di altri comuni, con obbligo di registrazione dell'asservimento.

#### **Art. 31.5 – Cava**

Si rimanda al Piano cave vigente.

#### **Art. 31.6 – Spazi verdi funzionali alla viabilità**

Sono aree di proprietà privata o pubblica che si localizzano nei pressi di assi infrastrutturali. Ricadono in questa classificazione anche le rotatorie e gli spazi verdi interclusi dalle infrastrutture. Gli ambiti ricadenti nella classificazione verde stradale non generano edificabilità e possono essere alberati.

#### **Art. 31.7 – Aree ricadenti nel Parco regionale della Valle del Lambro**

Si rimanda alle Norme tecniche di attuazione del PTC del Parco regionale della Valle del Lambro

#### **Art. 32 - Provvedimenti per il recupero delle acque meteoriche**

Si rimanda alla normativa vigente in materia di recupero delle acque meteoriche.

#### **Art. 33 - Parcheggi**

I parcheggi in linea devono avere stalli da m 2,00 per m 5,00, intervallati da aiuole trapezoidali regolari, con larghezza di 80 cm sul lato esterno lungo la strada e larghezza 160 cm sul lato interno, ciascuna con un albero di almeno seconda grandezza.

I parcheggi a pettine e i parcheggi a spina pesce devono avere stalli da m 2,50 per m 5,00, intervallati ogni due stalli da un'aiuola profonda m 3,50 e larga 80 cm con un albero di almeno seconda grandezza

I parcheggi a spina di pesce possono essere realizzati con accesso in retromarcia e uscita a marcia avanti, invece che con accesso a marcia avanti e uscita in retromarcia.

I parcheggi esistenti devono essere adeguati alle presenti regole nel caso di nuove costruzioni e ampliamenti

Superfici standard: si rimanda al precedente Art. 20.

#### **Art. 34 - Viabilità**

Per la viabilità, si prescrive di fare riferimento al P.U.T. (Piano Urbano del Traffico) e al Codice della strada.

## **TITOLO IV - VINCOLI E TUTELE DI PIANO**

### **Art. 35 - Limiti di rispetto**

#### **Art. 35.1 – Limiti di rispetto cimiteriale**

Si tratta delle fasce di rispetto della zona destinata alle attrezzature cimiteriali definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni. La fascia di rispetto è riportata graficamente nelle tavole del Piano delle Regole.

Le aree comprese entro la fascia di rispetto cimiteriale sono inedificabili.

È vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- impianti cimiteriali;
- piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico; recinzioni.

#### **Art. 35.2 – Limiti di rispetto degli Elettrodotti**

Si tratta delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione presenti nel territorio comunale, riportate graficamente nelle tavole del Piano delle Regole. Devono essere rispettate le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti) e della Legge 22 febbraio 2001,

n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

Le finalità perseguite sono quelle del DPCM 8 luglio 2003 che, all'art. 4 ("Obiettivi di qualità"), definisce che nella progettazione dei luoghi di vita in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, è fissato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore dell'induzione magnetica.

All'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

#### **Art. 35.3 - Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile**

Si tratta delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, riportate graficamente nelle tavole del Piano delle Regole.

Le finalità perseguite sono quelle della salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano. Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, e precisamente:

- Zona di tutela assoluta (indicata graficamente secondo l'art. 5 del D.Lgs. 258/2000): ha un'estensione di raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo.

- Zona di rispetto (indicata graficamente secondo l'art. 6 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio m 200. In essa sono vietate le seguenti attività:
  - a. dispersione i fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
  - b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c. 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;
  - d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - e. attività cimiteriali;
  - f. aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
  - h. gestione di rifiuti;
  - i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - k. pozzi perdenti;
  - l. pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.In essa sono consentite le seguenti attività:
  - m. attività indicate dalla la D.G.R. 10 Aprile 2003 n. 7/12693.
- Zona di protezione (non indicata graficamente, disciplinata dall'art. 7 del D.Lgs. 258/2000): valgono le indicazioni degli ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall'A.S.L. competente e dall'Ente gestore dell'acquedotto.

#### **Art.35.4 Limiti di rispetto delle strade**

Valgono i limiti 'previsti dal Codice della Strada. Nelle fasce di rispetto sono vietate nuove costruzioni. Le costruzioni esistenti possono essere interessate solo da interventi di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale, senza ampliamenti. Sono ammesse solo le destinazioni in atto. Le parti azzonate come zone edificabili maturano diritti volumetrici che è possibile trasferire nelle are contigue con la stessa destinazione.

#### **Art.35.5 fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori**

I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche del PGT sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00 per lato, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.

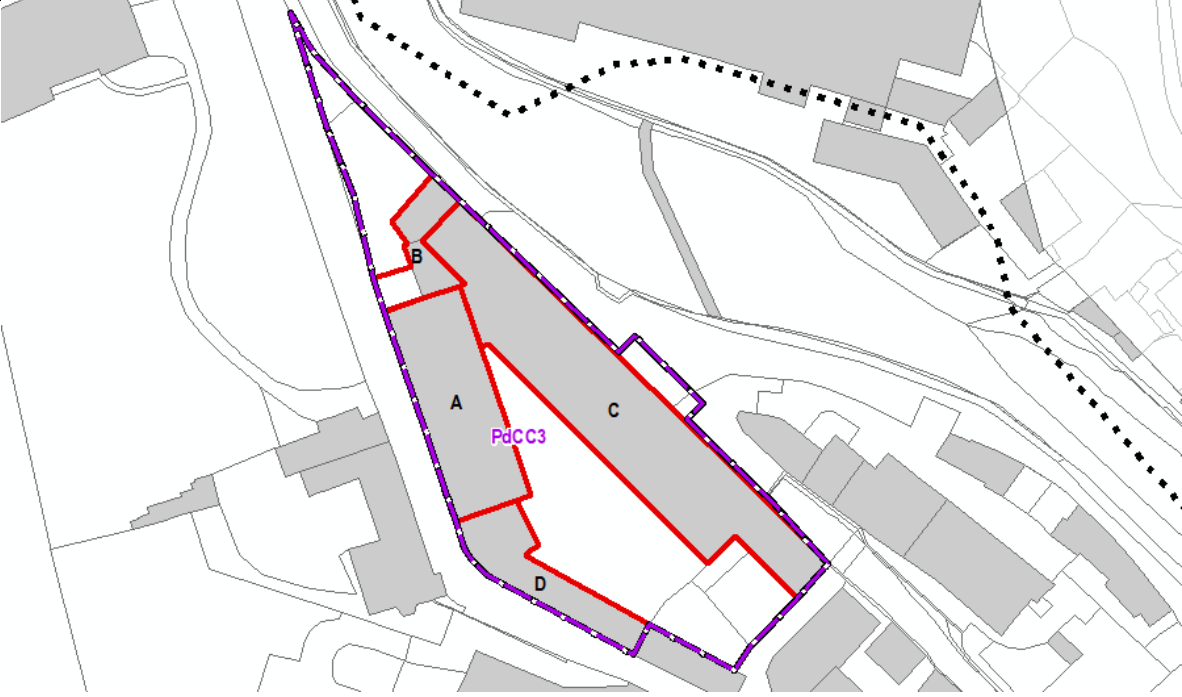
L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.

## TITOLO V - DISCIPLINA DEI PA e dei PdCC

Di seguito vengono riportate le schede dei Piani attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati previsti dalla Variante generale al PGT; se esistente, al termine di ognuna vengono proposte le Schede degli stessi ambiti del PGT previgente. Le schede dei PA già convenzionati con il Comune non sono riportate.

<b>PdCC 1</b>	
Localizzazione	Via San Giuseppe
Dati quantitativi principali/Parametri urbanistici	
ST – superficie territoriale	1.995 mq
SP – superficie permeabile	¼ ST
Destinazioni d'uso ammesse	
R1 (abitazioni), R2 (social housing), R3 (residenze collettive) e destinazioni complementari e compatibili (Bed & breakfast), V1 (esercizi di vicinato) D1 (uffici e studi professionali), S1 (Servizi) se convenzionati, AS (Artigianato di servizio) e compatibile con la funzione residenziale	
Destinazioni d'uso non ammesse	
MSV, GSV, Logistica, oltre a tutte quelle non menzionate nella precedente sezione "Destinazioni d'uso ammesse"	
Destinazione residenziale e ammissibili	
SL	598,50 mq
IF	Come previsto dalle presenti NTA per la destinazione residenziale
Numero dei piani fuori terra massimi	3
Altezza dell'edificio (massima)	10,5 m
Superfici per parcheggi minima ad uso privato per destinazione residenziale	Nel rispetto della L. 122/1989 nella misura minima di 1 posto auto/alloggio
Direttive	
L'area di cessione del 30% della ST al Comune è indicata in azzonamento nella parte nord adiacente al PdCC (Servizi in progetto nelle tavole del Piano dei Servizi)	
Strumenti di attuazione	
PdCC – Permesso di costruire convenzionato	

<b>PdCC 2</b>	
Nome AT nel PGT previgente	AT 11
Localizzazione ambito	Via Garibaldi, località Molino Ponte
Rione	Valle Lambro
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, dismessa, non può essere sostituita da altre attività produttive.
Obiettivo	Recuperare un'area con edificio industriale abbandonato da molti anni.
ST – Superficie territoriale	1.690 mq
Interventi ammessi	Realizzazione in loco di Residenza e destinazioni ammissibili e/o palestra, SPA, per una SL pari al 50% di quella esistente.
Vincoli derivanti dalla pianificazione sovralocale	
L'area è attraversata dal Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione (Tavola DdP.02 – Estratti dalle Tavole del PTR e PTCP)	
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ai sensi della Delibera del Consiglio comunale n. 23 del 27/07/2020, tale AT è compreso tra gli Ambiti di rigenerazione individuati sul territorio comunale;</li> <li>- Viene prescritta la demolizione totale dei fabbricati esistenti e bonifica dell'intera area prima di effettuare qualsiasi nuova costruzione;</li> <li>- Il 30% dell'area dovrà essere ceduta al Comune, previa realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico nella parte nord-est dell'area oggetto di Permesso di costruire convenzionato e di un marciapiede lungo il tratto stradale esistente. I diritti volumetrici insistenti sul 30% ceduto vengono interamente incamerati dal Comune;</li> <li>- fino all'attuazione del presente PdCC gli edifici possono essere oggetto di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale. Non sono consentiti ampliamenti dei manufatti edili. Non sono ammesse nuove attività produttive; altre destinazioni possibili solo nel rispetto delle NTA del PGT, del RE e del regolamento di igiene.</li> </ul>	
Strumenti di attuazione	
Permesso di costruire convenzionato	

PdCC 3	
Nome AT nel PGT previgente	AT 10
Localizzazione ambito	Via dei Mulini, località Molino Ponte
Rione	Valle Lambro
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, qualora venga dismessa, non può essere sostituita da altre attività produttive.
Obiettivo	Riuso con diversa destinazione dell'area.
ST – Superficie territoriale	3.016 mq
Interventi ammessi	Realizzazione in loco di Residenza e destinazioni ammissibili e/o palestra, SPA, per una SL pari al 50% di quella esistente.
Azzonamento del PdCC	
	
Infrastrutture	
<p>Il comune di riserva la possibilità di realizzare una strada alternativa alla Via dei Mulini, con corsia larga m 3,50 + 1,50 di marciapiede, con accesso sul sedime dell'edificio D e uscita in corrispondenza dell'edificio B.</p> <p>Le demolizioni con ricostruzione devono permettere un allargamento di m 5,00 della via dei Mulini.</p>	
Servizi	
L'area ricavata dalla demolizione dell'edificio C deve essere trasformata in parco pubblico alberato	
Vincoli derivanti dalla pianificazione sovralocale	
L'area è attraversata dal Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione	

Direttive
<ul style="list-style-type: none"><li>- Viene prescritta la demolizione totale dei fabbricati esistenti e bonifica dell'intera area prima di effettuare qualsiasi nuova costruzione;</li><li>- fino all'attuazione del presente AT gli edifici possono essere oggetto di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale. Non sono consentiti ampliamenti dei manufatti edili. Non sono ammesse nuove attività produttive; altre destinazioni possibili solo nel rispetto delle NTA del PGT, del RE e del regolamento di igiene;</li><li>- il 30% dell'area dovrà essere ceduta al Comune nelle modalità che verranno concordate con l'Amministrazione comunale;</li><li>- Il PdCC potrà essere attuato per lotti funzionali, previa approvazione di un masterplan unitario.</li></ul>
Strumenti di attuazione
Permesso di costruire convenzionato

<b>PdCC4</b>	
Nome AT nel PGT previgente	AT 9
Localizzazione ambito	Via dei Mulini, località Molino Bistorgio
Rione	Valle Lambro
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, qualora venga dismessa, non può essere sostituita.
Obiettivo	Riuso con diversa destinazione dell'area.
ST – Superficie territoriale	5.978 mq
Interventi ammessi	<p>Nel caso di dismissione sono possibili le seguenti alternative:</p> <p>a) riuso del 50% della SL esistente per la realizzazione di edifici residenziali e compatibili con la residenza in loco. In questo caso il 30% dell'area deve essere ceduta al Comune, previa caratterizzazione: i costi di bonifica saranno oggetto di trattativa tra le proprietà e il Comune;</p> <p>b) riuso della SL esistente per attività sportive al coperto o locali di intrattenimento, palestre, spa e attività analoghe. Il 30% dell'area deve essere ceduto al Comune.</p> <p>In ogni caso, vi è la possibilità di realizzare un edificio avente funzione V1 bis (esercizi commerciali fino a 150 mq di superficie di vendita).</p> <p>Sono ammessi interventi misti tra le destinazioni possibili.</p>
<b>Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viene prescritta la demolizione totale dei fabbricati esistenti e bonifica dell'intera area prima di effettuare qualsiasi nuova costruzione;</li> <li>- fino all'attuazione del presente PdCC gli edifici possono essere oggetto di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale. Non sono consentiti ampliamenti dei manufatti edili. Non sono ammesse nuove attività produttive; altre destinazioni possibili solo nel rispetto delle NTA del PGT, del RE e del regolamento di igiene;</li> <li>- il 30% dell'area dovrà essere ceduta al Comune nelle modalità che verranno concordate con l'Amministrazione comunale.</li> </ul>	
<b>Vincoli derivanti dalla pianificazione sovralocale</b>	
L'area è attraversata dal Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione	
<b>Premialità</b>	
Come previsto dalle presenti NTA	
<b>Strumenti di attuazione</b>	
Piano Attuativo convenzionato.	



PdCC5	
Nome AT nel PGT previgente	AT 8
Localizzazione ambito	Via dei Mulini, località Molino Resica
Rione	Valle Lambro
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, qualora venga dismessa, non può essere sostituita da altre attività produttive.
Obiettivo	Riuso con diversa destinazione dell'area.
ST – Superficie territoriale	1.529 mq
Interventi ammessi	<p>Nel caso di dismissione sono possibili le seguenti alternative:</p> <p>a) riuso del 50% della SL esistente per la realizzazione di edifici residenziali e compatibili con la residenza in loco. In questo caso il 30% dell'area non sarà ceduta al Comune come prescritto dalle NTA del PDR: la cessione viene sostituita da una monetizzazione;</p> <p>b) riuso del 50% della SL esistente per la realizzazione di strutture per attività florovivaistica. In questo caso il 30% dell'area non sarà ceduta al Comune come prescritto dalle NTA del PDR: la cessione viene sostituita da una monetizzazione;</p> <p>c) riuso della SL esistente, attraverso la trasformazione delle sedi dismesse o sostituzione, per attività sportive al coperto o locali di intrattenimento, palestre, spa e attività analoghe. In questo caso il 30% dell'area non sarà ceduta al Comune come prescritto dalle NTA del PDR: la cessione viene sostituita da una monetizzazione;</p> <p>Sono ammessi interventi misti tra le destinazioni possibili.</p>
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viene prescritta la demolizione totale dei fabbricati esistenti e bonifica dell'intera area prima di effettuare qualsiasi nuova costruzione;</li> <li>- Fino all'attuazione del presente AT, è ammesso il mantenimento dell'attività in essere alla data dell'approvazione della Variante generale al PGT; gli edifici possono essere oggetto di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale. Non sono consentiti ampliamenti dei manufatti edili.</li> </ul>	
Vincoli derivanti dalla pianificazione sovralocale	
L'area è attraversata dal Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione	
Premialità	
Come previsto dalle presenti NTA	
Strumenti di attuazione	
Permesso di costruire convenzionato	

PdCC6	
Nome AT nel PGT previgente	AT 8
Localizzazione ambito	Via dei Mulini, località Molino Filo
Rione	Valle Lambro
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, qualora venga dismessa, non può essere sostituita.
Obiettivo	Riuso con diversa destinazione dell'area.
ST – Superficie territoriale	1.177 mq
Interventi ammessi	<p>Nel caso di dismissione sono possibili le seguenti alternative:</p> <p>b) riuso del 50% della SL esistente per la realizzazione di edifici residenziali e compatibili con la residenza in loco. In questo caso il 30% dell'area non sarà ceduta al Comune come prescritto dalle NTA del PDR: la cessione viene sostituita da una monetizzazione;</p> <p>b) riuso del 50% della SL esistente per la realizzazione di strutture per attività florovivaistica. In questo caso il 30% dell'area non sarà ceduta al Comune come prescritto dalle NTA del PDR: la cessione viene sostituita da una monetizzazione;</p> <p>c) riuso della SL esistente, attraverso la trasformazione delle sedi dismesse o sostituzione, per attività sportive al coperto o locali di intrattenimento, palestre, spa e attività analoghe. In questo caso il 30% dell'area non sarà ceduta al Comune come prescritto dalle NTA del PDR: la cessione viene sostituita da una monetizzazione;</p> <p>Sono ammessi interventi misti tra le destinazioni possibili</p>
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viene prescritta la demolizione totale dei fabbricati esistenti e bonifica dell'intera area prima di effettuare qualsiasi nuova costruzione;</li> <li>- Fino all'attuazione del presente AT, è ammesso il mantenimento dell'attività in essere alla data dell'approvazione della Variante generale al PGT; gli edifici possono essere oggetto di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale. Non sono consentiti ampliamenti dei manufatti edili.</li> </ul>	
Vincoli derivanti dalla pianificazione sovralocale	
L'area è attraversata dal Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione	
Premialità	
Come previsto dalle presenti NTA	
Strumenti di attuazione	
Permesso di costruire convenzionato	

PA1	
Nome nel PGT previgente (se presente)	AT 4
Localizzazione	Via Morigiola – San Giuseppe
Dati quantitativi principali/Parametri urbanistici	
ST – superficie territoriale	11.169 mq
SP – superficie permeabile	¼ SF
Destinazioni d'uso ammesse	
AP1 (artigianato produttivo): IT come da presenti NTA (Art. 28.7).	
Destinazioni d'uso non ammesse	
Residenziale, MSV, GSV, Logistica, oltre a tutte quelle non menzionate nella precedente sezione "Destinazioni d'uso ammesse"	
Norme per l'attuazione	
Come da Norme Tecniche di Attuazione per le destinazioni produttive	
Direttive	
Cessione del 30% della ST al Comune (come previsto dalle presenti N.T.A.)	
Strumenti di attuazione	
PA – Piano attuativo deve prevedere la distinzione tra zone residenziali e zone produttive	

<b>PA2</b>	
Nome nel PGT previgente (se presente)	AT 1
Localizzazione	Via Monte San Michele
Dati quantitativi principali/Parametri urbanistici	
ST – superficie territoriale	4.860 mq
IT base definito dalle presenti NTA	0,3 mq/mq
SCOP – superficie coperta	30%
SL max – superficie lorda massima	1.458 mq
SP – superficie permeabile	¼ SF
VT – Volume totale (massimo)	4.374 mc
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	29
Numero dei piani fuori terra massimi	3
Altezza dell'edificio (massima)	10,5 m
Superfici per parcheggi minima ad uso privato per destinazione residenziale	Nel rispetto della L. 122/1989 nella misura minima di 1 posto auto/alloggio
Mq servizi da realizzare in loco (ab. X 12 mq/ab.)	348
Mq servizi da monetizzare (ab. X 18 mq/ab.)	522
Destinazioni d'uso ammesse	
R1 (abitazioni), R2 (social housing), R3 (residenze collettive) e destinazioni complementari e compatibili (Bed & breakfast), V1 (esercizi di vicinato) D1 (uffici e studi professionali), S1 (Servizi) se convenzionati, AS (Artigianato di servizio) e compatibile con la funzione residenziale: IF 0,30 mq/mq.	
Direttive	
Cessione del 30% della ST al Comune (Art. 22 delle presenti N.T.A.)	
Strumenti di attuazione	
PA – Piano attuativo	

<b>PA3</b>	
Nome nel PGT previgente (se presente)	Ambito non presente nel PGT previgente
Localizzazione	Via Pasubio/Papa Giovanni XIII
Dati quantitativi principali/Parametri urbanistici	
ST – superficie territoriale	2.067 mq
IT base definito dalle presenti NTA	0,3 mq/mq
SCOP – superficie coperta	30%
SL max – superficie lorda massima	1.116 mq
SP – superficie permeabile	¼ SF
VT – Volume totale (massimo)	3.348 mc
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	22
Numero dei piani fuori terra massimi	2
Altezza dell'edificio (massima)	7,5 m
Superfici per parcheggi minima ad uso privato per destinazione residenziale	Nel rispetto della L. 122/1989 e nella misura minima di 1 posto auto/alloggio
Mq servizi da realizzare in loco (ab. X 12 mq/ab.)	264
Mq servizi da monetizzare (ab. X 18 mq/ab.)	396
Destinazioni d'uso ammesse	
R1 (abitazioni), R2 (social housing), R3 (residenze collettive) e destinazioni complementari e compatibili (Bed & breakfast), V1 (esercizi di vicinato) D1 (uffici e studi professionali), S1 (Servizi) se convenzionati, AS (Artigianato di servizio) e compatibile con la funzione residenziale: IF 0,30 mq/mq.	
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione del tratto ciclopedonale previsto dalla presente Variante generale lungo la viabilità esistente;</li> <li>- Cessione del 50% della ST al Comune.</li> </ul>	
Strumenti di attuazione	
PA – Piano attuativo	

<b>PA4</b>	
Nome nel PGT previgente (se presente)	Ambito non presente nel PGT previgente
Localizzazione	Via Tullio Massarani
Dati quantitativi principali/Parametri urbanistici	
ST – superficie territoriale	2.733 mq
IT base definito dalle presenti NTA	0,3 mq/mq
SCOP – superficie coperta	Come esistente
SL max – superficie lorda massima	Come esistente
SP – superficie permeabile	¼ SF max.
VT – Volume totale (massimo)	Come esistente
Altezza dell'edificio (massima)	Pari a quella esistente
Superfici per parcheggi minima ad uso privato sia per destinazione residenziale che commerciale	Minimo 1 posto auto/alloggio Nel caso di servizio pubblico: 1 posto auto ogni 150 metri cubi.
Mq servizi da realizzare in loco (ab. X 12 mq/ab.)	Nel caso di servizio convenzionato, non sono previsti
Mq servizi da monetizzare (ab. X 18 mq/ab.)	Nel caso di servizio convenzionato, non sono previsti
Destinazioni d'uso ammesse	
R1 (abitazioni), R2 (social housing), R3 (residenze collettive) e destinazioni complementari e compatibili (Bed & breakfast), V1 (esercizi di vicinato) D1 (uffici e studi professionali), S1 (Servizi) se convenzionati, AS (Artigianato di servizio) e compatibile con la funzione residenziale: IF 0,30 mq/mq.	
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demolizione del corpo al centro della corte, non affacciante su strada. La SL demolita potrà essere accorpata, al fine di realizzare residenza, nel corpo semplice già esistente a sud; in alternative, tale SL potrà essere registrata all'interno del Registro dei diritti volumetrici (Allegato C delle presenti N.T.A.);</li> <li>- nel caso in cui si propone la realizzazione di un servizio convenzionato per social housing, è consentita la ricomposizione volumetrica a parità di SL; spazi per parcheggio pubblico nella misura minima di un posto auto ogni 150 mc.</li> <li>- La cessione del 30% della ST al Comune viene sostituita da una monetizzazione dell'area che dovrebbe essere ceduta.</li> </ul>	
Strumenti di attuazione	
PA – Piano attuativo	

PA5	
Nome nel PGT previgente (se presente)	Ambito non presente nel PGT previgente
Localizzazione	Via XXIV Maggio
Dati quantitativi principali/Parametri urbanistici	
ST – superficie territoriale totale	5.500 mq
IF base definito dalle presenti NTA	0,3 mq/mq
SCOP – superficie coperta dell'area 1	50%
SL max – superficie lorda massima	1.650 mq
SP – superficie permeabile	¼ SF
VT – Volume totale (massimo)	4.950 mc
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	33
Numero dei piani fuori terra massimi	3
Altezza dell'edificio (massima)	10,5 m
Superfici per parcheggi minima ad uso privato sia per destinazione residenziale che commerciale	Nel rispetto della L. 122/1989 e nella misura minima di 1 posto auto/alloggio
Mq servizi da realizzare in loco (ab. X 12 mq/ab.)	396 mq
Mq servizi da monetizzare (ab. X 18 mq/ab.) da cui detrarre l'area ceduta, che può anche essere superiore alla Superficie da monetizzare	594 mq
Destinazioni d'uso ammesse	
R1 (abitazioni), R2 (social housing), R3 (residenze collettive) e destinazioni complementari e compatibili (Bed & breakfast), V1 (esercizi di vicinato) D1 (uffici e studi professionali), S1 (Servizi) se convenzionati, AS (Artigianato di servizio) e compatibile con la funzione residenziale: IF 0,30 mq/mq.	
Direttive	
Cessione del 50% della ST al Comune.	
Strumenti di attuazione	
PA – Piano attuativo	

<b>PA6</b>	
Nome nel PGT previgente (se presente)	Ambito presente nel PGT previgente come "Città da consolidare"
Localizzazione	Via Monte Grappa
Dati quantitativi principali/Parametri urbanistici	
ST – superficie territoriale	4.947 mq
IT base definito dalle presenti NTA	0,30 mq/mq
SCOP – superficie coperta	30%
SL max – superficie lorda massima	1.484 mq
SP – superficie permeabile	¼ SF
VT – Volume totale (massimo)	4.452 mc
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	29
Numero dei piani fuori terra massimi	3
Altezza dell'edificio (massima)	10,5 m
Superfici per parcheggi minima ad uso privato sia per destinazione residenziale che commerciale	Nel rispetto della L. 122/1989 e nella misura minima di 1 posto auto/alloggio
Mq servizi da realizzare in loco (ab. X 12 mq/ab.)	348 mq
Mq servizi da monetizzare (ab. X 18 mq/ab.)	522 mq
Destinazioni d'uso ammesse	
R1 (abitazioni), R2 (social housing), R3 (residenze collettive) e destinazioni complementari e compatibili (Bed & breakfast), V1 (esercizi di vicinato) D1 (uffici e studi professionali), S1 (Servizi) se convenzionati, AS (Artigianato di servizio) e compatibile con la funzione residenziale: IF 0,30 mq/mq.	
Direttive	
Creazione di un percorso pedonale di collegamento al Parco sito a nord-ovest dell'area (parco di Via San Giuseppe).	
Strumenti di attuazione	
PA – Piano attuativo	



<b>PA7</b>	
Nome nel PGT previgente (se presente)	Ambito di trasformazione AT13
Localizzazione	Via Sabotino / Via Piave
Dati quantitativi principali/Parametri urbanistici	
ST – superficie territoriale	10.158 mq
IF base definito dalle presenti NTA	Residenziale: Pertinenziale: 0,30 mq/mq
SCOP – superficie coperta	50% massimo
SP – superficie permeabile	30% minimo
Numero dei piani fuori terra massimi	3
Altezza dell'edificio (massima)	10,5 m
Superfici per parcheggi minima ad uso privato sia per destinazione residenziale che commerciale	Nel rispetto della L. 122/1989 e nella misura minima di 1 posto auto/alloggio
Mq servizi da realizzare in loco	12 mq/ab.
Mq servizi da monetizzare	18 mq/ab.
Destinazioni d'uso ammesse	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- R1 – residenza e ammissibili, terziario, ricettivo, esercizi di vicinato, servizi convenzionati, artigianato compatibile;</li> <li>- R2 – social housing</li> <li>- R3 – residenze collettive</li> <li>- S2 – RSA sanitarie assistite o simili</li> </ul>	
Premialità	
Le premialità sono previste dalle NTA del PDR.	
Strumenti di attuazione	
PA – Piano attuativo convenzionato	

<b>PA8</b>	
Nome nel PGT previgente (se presente)	Ambito di trasformazione AT14
Localizzazione	Via XXIV Maggio, Via Cadoma
Dati quantitativi principali/Parametri urbanistici	
ST – superficie territoriale	8.650 mq
IT base definito dalle presenti NTA	Residenziale: 0,30 mq/mq Altre destinazioni d'suo ammesse: come da presenti NTA
SCOP – superficie coperta	50% massimo
SP – superficie permeabile	30% minimo
Numero dei piani fuori terra massimi	3
Altezza dell'edificio (massima)	10,5 m
Superfici per parcheggi minima ad uso privato sia per destinazione residenziale che commerciale	Nel rispetto della L. 122/1989 e nella misura minima di 1 posto auto/alloggio
Mq servizi da realizzare in loco	12 mq/ab.
Mq servizi da monetizzare	18 mq/ab.
Destinazioni d'suo ammesse	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- R1 – residenza e ammissibili, terziario, ricettivo, esercizi di vicinato, servizi convenzionati, artigianato compatibile;</li> <li>- R2 – social housing</li> <li>- R3 – residenze collettive</li> <li>- S2 – RSA sanitarie assistite o simili</li> </ul>	
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessione del 30% della ST al Comune, su cui deve essere preventivamente realizzato un manufatto edile avente una SL totale di 500 mq: tale superficie lorda è da considerarsi ulteriore a quella massima consentita nel lotto. L'IT viene concentrato sul restante 70% dell'area;</li> <li>- I servizi convenzionati con il Comune non vengono computati nella SL.</li> </ul>	
Premialità	
Le premialità sono previste dalle NTA del PDR.	
Strumenti di attuazione	
PA – Piano attuativo	

<b>PA9</b>	
Nome nel PGT previgente (se presente)	Ambito di trasformazione AT5
Localizzazione	Via Morigiola
Dati quantitativi principali/Parametri urbanistici	
ST – superficie territoriale	2.400 mq
IT base definito dalle presenti NTA	Residenziale: 0,30 mq/mq Altre destinazioni d'suo ammesse: come da presenti NTA
SCOP – superficie coperta	50% massimo
SP – superficie permeabile	30% minimo
Numero dei piani fuori terra massimi	2
Altezza dell'edificio (massima)	7,5 m
Superfici per parcheggi minima ad uso privato sia per destinazione residenziale che commerciale	Nel rispetto della L. 122/1989 e nella misura minima di 1 posto auto/alloggio
Mq servizi da realizzare in loco (ab. X 12 mq/ab.)	12 mq/ab.
Mq servizi da monetizzare (ab. X 18 mq/ab.)	18 mq/ab.
Destinazioni d'suo ammesse	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- R1 – residenza e ammissibili, terziario, ricettivo, esercizi di vicinato, servizi convenzionati, artigianato compatibile;</li> <li>- R2 – social housing</li> <li>- R3 – residenze collettive</li> <li>- S2 – RSA sanitarie assistite o simili</li> </ul>	
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessione del 30% della ST al Comune</li> <li>- Salvaguardia delle alberature esistenti</li> </ul>	
Premialità	
Le premialità sono previste dalle NTA del PDR.	
Strumenti di attuazione	
PA – Piano attuativo	

PA15	
Nome AT nel PGT previgente	AT 6
Localizzazione ambito	Via dei Mulini, Località Molino Filo
Rione	Valle del Lambro
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, qualora venga dismessa, non può essere sostituita da altre attività produttive.
Obiettivo	Mantenere l'attività produttiva fino ad eventuale dismissione. Nel caso ridare naturalità ad una porzione della Valle del Lambro compromessa, in base ai criteri di sostituzione indicati nella presente scheda.
ST – Superficie territoriale	8.317 mq
Interventi ammessi	<p>Nel caso di dismissione sono possibili le seguenti alternative:</p> <p>a) riuso del 50% della SL esistente per la realizzazione di edifici residenziali in loco. In questo caso il 30% dell'area non sarà ceduta al Comune come prescritto dalle NTA del PDR: la cessione viene sostituita da una monetizzazione</p> <p>b) riuso della SL esistente, attraverso la trasformazione delle sedi dismesse o sostituzione, per attività sportive al coperto o locali di intrattenimento, palestre, spa e attività analoghe. In questo caso il 30% dell'area non sarà ceduta al Comune come prescritto dalle NTA del PDR: la cessione viene sostituita da una monetizzazione.</p> <p>Sono ammessi interventi misti tra le destinazioni possibili.</p>
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viene prescritta la demolizione totale dei fabbricati esistenti e bonifica dell'intera area prima di effettuare qualsiasi nuova costruzione;</li> <li>- Fino all'attuazione del presente AT, è ammesso il mantenimento dell'attività in essere alla data dell'approvazione della Variante generale al PGT; gli edifici possono essere oggetto di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale. Non sono consentiti ampliamenti dei manufatti edili.</li> </ul>	
Vincoli derivanti dalla pianificazione sovralocale	
L'area è attraversata dal Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione	
Premialità	
Come previsto dalle presenti NTA	
Strumenti di attuazione	
Piano Attuativo convenzionato	

PA16	
Nome AT nel PGT previgente	AT 7
Localizzazione ambito	Via dei Mulini, località Molino Filo
Rione	Valle Lambro
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, qualora venga dismessa, non può essere sostituita da altre attività produttive.
Obiettivo	Riuso con diversa destinazione dell'area.
ST – Superficie territoriale	1.643 mq
Interventi ammessi	<p>a) edificio della ex filanda: restauro e/o risanamento conservativo;</p> <p>b) edifici a destinazione produttiva dismessa: demolizione con recupero della SL;</p> <p>c) nuova edificazione a sud della ex filanda per recupero della SL demolita, nel rispetto dei distacchi dal fiume e dagli edifici esistenti.</p> <p>H massima: pari all'attuale altezza dell'edificio ex filanda</p> <p>Destinazione per tutti gli edifici: residenziale e compatibili e servizi convenzionati.</p> <p>L'area liberata dalle demolizioni e non occupata da nuove edificazioni assumerà la destinazione "Verde privato vincolato" o standard a verde pubblico</p>
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ai sensi della Delibera del Consiglio comunale n. 23 del 27/07/2020, tale AT è compreso tra gli Ambiti di rigenerazione individuati sul territorio comunale;</li> <li>- in deroga alle Norme di attuazione della presente Variante generale al P.G.T., a causa del tessuto in cui tale ambito è inserito, tutte le aree previste a servizi dovranno essere monetizzate sulla base delle prescrizioni contenute in questo documento (30 mq/ab., sezione "Standard urbanistici");</li> <li>- il piano terra potrà ospitare unicamente i posti auto pertinenziali.</li> </ul>	
Vincoli derivanti dalla pianificazione sovralocale	
L'area è attraversata dal Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione	
Compensazioni	
Al fine di incentivare gli interventi di recupero degli edifici della ex filanda vengono attribuiti diritti volumetrici pari alla SL totale, da localizzare in aree di proprietà comunale, quando disponibili, da aggregare alle nuove edificazioni in loco per quanto possibile o iscritti nel Registro comunale dei diritti volumetrici. Le quantità saranno definite nella convenzione del piano attuativo	
Strumenti di attuazione	
Piano Attuativo convenzionato	

## **TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 36 - Immobili condonati.**

Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

### **Art. 37 - Componente geologica**

Dovranno essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni di fattibilità geologica delle azioni di piano e le relative classi di fattibilità previste dallo Studio geologico del territorio, che risulta parte integrante sia del PdR che del PdS.

Per gli interventi in aree a vulnerabilità "elevata" si dovranno adottare accorgimenti idrogeologici atti alla salvaguardia della falda e limitazioni della massima profondità raggiungibile dal fabbricato in relazione del posizionamento della falda freatica.

### **Art. 38 - Facoltà di deroga**

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigenti.

Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione della Variante dal Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche se contrastanti con le presenti Norme di Attuazione.

Il Sindaco, sentita la Commissione per il paesaggio, se costituita, e previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà rilasciare il titolo abilitativo in deroga alle presenti Norme soltanto per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti fissati dall'art. 41/quarter della Legge 17.8.1942 n. 1150 e nell'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357, del paragrafo 12, titolo V, della Circolare Ministeriale n.3210 e della Circolare Ministero LL.PP. Direzione Generale Urbanistica e Opere Igieniche Divisione 23°, n. 1/1231 del 3.1.1957. Si richiama altresì la legge 3.1.1978 n. 1 in materia di accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche, nonché l'art.1 della L.R. 12.9.1983 n.70.

### **Art. 39 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione della PdR e del PdS**

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione del PdR, rimangono valide se con certificato di inizio lavori depositato presso il Comune, fino alle scadenze previste dalla legislazione edilizia e urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi titoli abilitativi nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con il presente PGT.

## ALLEGATO A – Elenco delle specie arbustive e arboree

Elenco delle specie da utilizzare negli interventi di gestione integrata e di compensazione ambientale  
Dossi

- Specie arbustive
  - *Malus sylvestris*
  - *Calluna vulgaris*
  - *Juniperus communis*
  - *Cytisus scoparius*
  - *Genista tinctoria*
- Specie arboree
  - *Quercus pubescens*
  - *Castanea sativa* (da utilizzare se si intende ripristinare la coltura tradizionalmente presente)

Aree agricole

- Specie arbustive
  - *Cornus sanguinea*
  - *Cornus mas*
  - *Sambucus nigra*
  - *Viburnum opulus* \*
  - *Prunus spinosa*
  - *Crataegus monogyna*
  - *Euonymus europaeus*
  - *Ligustrum vulgare*
  - *Rosa canina*
  - *Prunus padus* \*
  - *Ulmus minor*
  - *Corylus avellana*
  - *Salix cinerea* \*
  - *Salix eleagnos* \*\*
  - *Frangula alnus* \*
- Specie arboree
  - *Populus alba* \*
  - *Populus nigra*
  - *Quercus robur*
  - *Carpinus betulus*
  - *Prunus avium*
  - *Acer campestre*
  - *Alnus glutinosa* \*
  - *Salix alba* \*\*
  - *Fraxinus excelsior*
  - *Morus alba* (da utilizzare per la costituzione di filari)

\* specie legate ad ambienti umidi

\*\* specie di ambienti umidi caratterizzati da rimaneggiamento del substrato (greti o zone prossime)

## **ALLEGATO B - Ingegneria naturalistica**

In tutte le aree di proprietà pubblica, gli interventi su elementi naturali o seminaturali, quali corsi d'acqua e loro sponde, rilievi del terreno, dislivelli comunque configurati, formazioni o affioramenti rocciosi, e simili, dovranno essere previsti preferibilmente con ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli ambiti di applicazione del presente articolo sono:

- Bonifiche e recupero ambientale di discariche e cave
- Difesa del suolo in generale
- Infrastrutture viarie e ferroviarie
- Rinaturalizzazione
- Opere idrauliche in generale
- Valorizzazione ambientale a fini turistici
- Operazioni di protezione civile

Gli interventi devono essere programmati, progettati e realizzati in funzione della salvaguardia e della promozione della qualità dell'ambiente; per la costruzione di opere, è necessario adottare metodi di realizzazione tali da non compromettere in modo irreversibile le funzioni biologiche dell'ecosistema in cui vengono inserite e da arrecare il minimo danno possibile alle comunità vegetali ed animali presenti, rispettando contestualmente i valori paesaggistici e dell'ambiente acquatico.

Le tipologie di intervento da applicare negli ambiti di cui sopra sono riassumibili nel seguente elenco:

Tipologie di intervento semplici

- Semine
- Rivestimenti per inerbimento
- Piantagioni
- Copertura diffusa con astoni
- Viminata viva
- Fascinata viva
- Cordonata viva
- Gradonata viva
- Graticciata
- Palizzata viva
- Grata viva
- Palificata viva
- Palificata spondale con graticcio
- Palificata a doppia parete
- Gabbionate rinverdite
- Materasso con rete metallica rinverdito
- Terre rinforzate a paramento vegetato
- Scogliera rinverdita

Tipologie di intervento combinate

- Pannello vivo
- Traversa viva
- Cuneo filtrante
- Rampa a blocchi



- Briglia in legname e pietrame
- Muro vegetativo
- Barriera vegetativa antirumore

Le tipologie di intervento sopra elencate, sono da attivare per il loro minore impatto rispetto alle opere in muratura e in calcestruzzo, e sono caratterizzate dall'avere funzioni, costi e gradi di inserimento nell'ambiente diversi tra loro: da ciò deriva la necessità che il progettista valuti, contemplando anche l'opzione di non intervento, in relazione alle diverse situazioni locali, ai valori naturalistici presenti o desiderabili ed agli obiettivi dell'intervento, quelle che rispondono meglio ai criteri di funzionalità, di economicità e di compatibilità ambientale.

Qualunque sia la tipologia delle opere realizzate, è obbligatoria la risistemazione dell'area interessata dal cantiere, al fine di minimizzare lo stravolgimento dell'ecosistema e del paesaggio, con il rinverdimento mediante la piantumazione di specie autoctone e, all'occorrenza, anche con movimento di terra, che ricostituisca lo stato preesistente, prima di procedere al rinverdimento; detti interventi dovranno essere specificamente indicati all'interno del progetto.

Qualora si debbano realizzare interventi di manutenzione di opere preesistenti, si dovrà ricercare, per quanto possibile, di sostituire o integrare le stesse con gli interventi che rispondono ai criteri dell'ingegneria naturalistica sopra richiamati, garantendo anche la minimizzazione dell'impatto attraverso opportuni interventi di mitigazione da valutare caso per caso.

È sempre vietata la realizzazione di interventi che prevedano:

- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- tombamenti di corsi d'acqua;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua;
- eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva e arborea.

Qualora si verificano situazioni particolari per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza si potrà fare ricorso a queste tipologie di intervento.

Tali situazioni dovranno, comunque, essere adeguatamente documentate e motivate nel progetto, secondo i procedimenti di legge previsti per l'adozione di provvedimenti contingibili ed urgenti.

Sono consentite le opere completamente interrato (drenaggi di vario genere, diaframmi, pali di fondazione, ecc.), che non interferiscano negativamente con le dinamiche degli acquiferi sotterranei e che non alterino significativamente l'assetto morfologico - vegetazionale dei luoghi a lavoro ultimato.

## ALLEGATO C – REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

### Art. A - Oggetto e finalità del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina il **Registro dei diritti edificatori** per quanto riguarda:
  - a) le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
  - b) la forma, le funzioni e la compilazione del Registro;
  - c) il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
  - d) la pubblicazione e la consultazione del Registro.
2. Il Regolamento agisce nel rispetto delle Norme di Attuazione del PGT

### Art. B - Origine e attribuzione dei diritti edificatori

1. Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico comunale PGT di usufruire di una quota di Superficie utile abitativa (SU) ovvero Superficie utile lorda (Sul) ovvero Volume (V), al netto delle quote già edificate, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente Regolamento.
2. I diritti edificatori sono assegnati ad ogni terreno dalla zonizzazione e dalla disciplina di cui alle presenti Norme, nel rispetto delle stesse anche in forma virtuale. Il PGT e gli elaborati ad esso allegati stabiliscono, attraverso specifici criteri, le aree di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori individuate entro il perimetro del territorio urbanizzato comunale.
3. Aree “di decollo” e “di atterraggio” dei diritti edificatori
  - a. Sono aree “di decollo” quelle in cui il diritto edificatorio, o una sua parte, può essere svincolato dal suolo che lo genera.
  - b. Sono aree “di atterraggio” quelle che possono accogliere, nei limiti e nelle modalità previsti dalle Norme tecniche di attuazione, diritti edificatori aggiuntivi rispetto alle superfici e alle volumetrie preesistenti ovvero rispetto all'indice edificatorio previsto.
  - c. Il Comune trascrive il diritto virtuale all'edificazione (superficie e/o volume) nell'apposito Registro dei Diritti Edificatori, di pubblica consultazione, nel momento in cui tale diritto viene commercializzato con altre aree (v. commi successivi) e/o reso disponibile alla vendita.
  - d. Nelle aree “di atterraggio”, per effetto dell'acquisto di una volumetria virtuale dal Registro dei diritti edificatori, verrà quindi registrato un incremento volumetrico.
  - e. Il PGT individua le seguenti aree “di decollo” e/o “di atterraggio” dei diritti edificatori:

Decollo:

    - presenti nell'apposito registro del Comune
    - acquisiti da precedenti strumenti urbanistici
    - provenienti da demolizioni che prevedono compensazione
    - provenienti da aree destinate a servizi cedute o espropriate

Atterraggio:

    - aree di proprietà comunale
    - aree con ampliamento di edifici esistenti oltre la SL esistente o l'indice pertinenziale
    - le aree cedute da Ambiti di trasformazione o Piani attuativi, hanno diritti volumetrici propri in funzione dell'indice di edificazione, che possono essere attribuiti in compensazione di diritti volumetrici in decollo da aree in demolizione

La commercializzazione dei diritti volumetrici, se prevista, dovrà essere regolata all'interno degli atti convenzionali di adozione ed approvazione dei singoli AT, PA, PDCC o dei singoli titoli abilitativi;

- f. Sono escluse dalla possibilità di generare diritti edificatori:
- le aree e gli edifici ricadenti in zone omogenee agricole se non in caso di demolizione;
  - le aree e gli edifici soggetti a vincoli di tutela culturali e paesaggistici ambientali ai sensi della normativa vigente (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., o altra normativa in materia).

### **Art. C - Certificato dei diritti edificatori**

1. I diritti edificatori vengono attestati dall'Ufficio comunale competente con l'emissione del "Certificato dei diritti edificatori", redatto con riferimento al "Modulo 1" contenuto nel presente Allegato, che dimostra la titolarità dei diritti.
2. Nei casi in cui il Comune desse inizio a una procedura espropriativa al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal PGT su "aree di decollo", la titolarità dei diritti edificatori si ha solo fino alla emissione del Decreto di esproprio (o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti).
3. I diritti edificatori potranno essere acquistati sino al raggiungimento dell'edificabilità massima realizzabile prevista dalle Norme tecniche di attuazione del PGT per l'area "di atterraggio" sulla quale devono ricadere. Pertanto, nell'atto di acquisto dei diritti edificatori, dovrà essere indicata l'area sulla quale gli stessi diritti saranno trasferiti.
4. Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree di sua proprietà e assoggettate alle previsioni del PGT.

### **Art. D - Struttura e funzioni del Registro**

1. Gli atti di cessione e di acquisto dei diritti edificatori virtuali verranno registrati, trattati e controllati dal Comune con il "Registro dei Diritti Edificatori".
2. In conformità alle disposizioni attuative contenute nel PGT, nel Registro dei Diritti Edificatori sono obbligatoriamente trascritti gli immobili che generano tali diritti sia "in decollo" che "in atterraggio".
3. I dati relativi ai fondi che generano diritti edificatori in relazione alle previsioni del PGT vigente vengono iscritti all'interno del Registro su richiesta delle singole proprietà.
4. Le superfici delle aree oggetto di "decollo", dovranno risultare da apposito rilievo a firma di Tecnico abilitato che dimostri la consistenza delle aree, con espresso riferimento alle previsioni cartografiche del Piano.
5. Il Comune, ai fini di una fattiva ed efficace attuazione delle previsioni del PGT, garantisce specifica pubblicità a tale sezione del Registro e ne segnala, anche in via informatica, i contenuti ai proprietari dei fondi "di atterraggio" che ne abbiano fatto richiesta.
6. Il Registro dei Diritti Edificatori contiene le seguenti informazioni:
  - il numero progressivo;
  - proprietà dell'area di decollo e dati catastali;
  - superficie fondiaria e superficie asservita dell'area di decollo;
  - l'indicazione in SU o SL (metri quadrati) ovvero in V (metri cubi), in ogni caso sulla base dei contenuti del PGT, dei diritti edificatori generati, trasferiti e residui;
  - la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
  - nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio e data, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;

- proprietà dell'area di atterraggio a cui viene rilasciato il relativo certificato e dati catastali;
  - metri quadrati o metri cubi del fabbricato se esistente sull'area di atterraggio;
  - superficie fondiaria e superficie asservita nell'area di atterraggio;
  - diritti edificatori (mq o mc) atterrati;
  - gli estremi del titolo abilitativo ovvero del piano attuativo con il quale i diritti edificatori vengono consumati;
  - diritti edificatori residui (mq o mc);
  - l'annotazione delle successive volturazioni;
  - eventuali note aggiuntive.
7. In ogni caso, le trascrizioni dei diritti edificatori "decollati" e/o "atterrati", nonché residui, devono avvenire utilizzando parametri urbanistici (e conseguenti indici) univoci.

### **Art. E - Compilazione del Registro e rilascio del Certificato**

1. L'iscrizione nel Registro ed il rilascio del relativo Certificato dei Diritti Edificatori avviene nei seguenti casi:
  - su richiesta del proprietario di "aree di decollo" che, in funzione delle previsioni del PGT, intende cedere a titolo oneroso o gratuito i propri diritti edificatori ad altro soggetto;
  - su richiesta del proprietario di "aree di atterraggio" che, in funzione delle previsioni del PGT, intende acquisire o ha acquisito i diritti edificatori.
2. Il Registro è tenuto dal Responsabile dell'Ufficio comunale competente in materia urbanistica e di rilascio dei titoli abilitativi, e viene compilato dall'Ufficio al fine di consentire la consultazione del Registro cartaceo da parte degli interessati e dei titolari di un interesse legittimo, con le modalità stabilite per l'accesso agli atti. Il Registro, per estratti, è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, in apposita sezione, nel rispetto delle normative.
3. Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria della titolarità dei diritti edificatori, ma solo indicativa.
4. In caso di contenuto difforme del Registro rispetto ai limiti massimi di edificazione stabiliti dal PGT, fa comunque fede il presente PGT.
5. In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione, il Registro verrà modificato/aggiornato di conseguenza, per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.
6. Per ogni annotazione sul Registro, il Responsabile dell'Ufficio comunale competente, a sua firma, rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, un certificato, secondo lo schema di riferimento (Modulo 1) del presente Regolamento, attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.
7. Il rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori è soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione di Giunta Comunale.
8. In caso di trasferimento dei diritti edificatori l'Ufficio, nell'apposita sezione del Registro, annota la data del trasferimento del diritto e il nome del nuovo titolare.
9. La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori.
10. Il Registro evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.
11. Per i passaggi di proprietà fanno fede gli atti notarili e le relative trascrizioni nei registri immobiliari.
12. L'Ufficio comunale competente è tenuto a predisporre ed aggiornare un'apposita cartografia urbanistica, comunale su base catastale, con la quale si evidenziano cromaticamente le aree di decollo e le aree di

atterraggio oggetto di movimentazione dei diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al Registro e, per estratto, allegate allo stesso Registro.

13. In caso di trasferimento di aree già iscritte nel Registro dei Diritti Edificatori, l'Ufficio nell'apposita sezione del Registro ed in calce o a margine del certificato originale, annota la data ed il titolo del trasferimento del diritto ed il nome del nuovo titolare.
14. Per l'utilizzo dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla richiesta di Piano attuativo, di permesso a costruire convenzionato o di altro titolo abilitativo, il certificato in originale, in modo che lo stesso non possa più circolare.

#### **Art. F - Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori**

1. La cessione dei diritti edificatori avverrà con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari e da allegarsi in copia al Registro dei Diritti Edificatori.
2. In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore/cedente. A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del Registro il passaggio di proprietà, ritira il Certificato intestato al venditore/cedente e rilascia un nuovo certificato all'acquirente/assegnatario, che è il nuovo avente titolo.
3. Il documento che dimostra la titolarità dei diritti è l'atto notarile di acquisto degli stessi.

#### **Art. G - Estinzione dei diritti edificatori**

1. Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo, un certificato che ne attesti il diritto. L'area cedente diritti diventa di proprietà comunale.
2. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che utilizza/consuma i diritti edificatori nell'area di atterraggio l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel Registro, che ne attesta l'estinzione.
3. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori il Certificato originale sarà annullato con l'apposizione di idonea indicazione.
4. Nel caso di utilizzo parziale dei diritti edificatori si procederà all'emissione di un nuovo Certificato per la parte edificabile residua.
5. L'Ufficio competente comunale evidenzia cromaticamente nella cartografia digitale su base catastale le aree di decollo e le aree di atterraggio evidenziando, in ambedue i casi, il grado della loro saturazione volumetrica.

#### **Art. H - Pubblicità e modalità di consultazione del Registro**

1. Il Registro cartaceo sarà consultabile presso il Comune, nell'Ufficio competente, da tutti i soggetti interessati previa richiesta al Responsabile, secondo le modalità per l'accesso agli atti.
2. Il Registro e relativi allegati è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, in apposita sezione, nel rispetto delle normative.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) verrà integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori inerenti l'area/e per la quale è stato richiesto.

#### **Art. I - Entrata in vigore**

Il presente Regolamento, il Registro dei Diritti Edificatori e con esso gli allegati entrano in vigore contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva degli atti del PGT, previa adozione dello stesso Regolamento da parte del Consiglio Comunale.

**MODULO 1 – Certificato dei Diritti Edificatori (fac – simile)**

<b>CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI</b>	
Numero progressivo:	Del _____
<b>Tipologia d'area:</b> <input type="checkbox"/> di decollo <input type="checkbox"/> di atterraggio	
<b>Il Responsabile del Settore:</b> Visto il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n° _____ del _____. Visto il "Regolamento Comunale per la Gestione del Registro dei Diritti Edificatori" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° _____ del _____.	
<b>ATTESTA</b>	
<input type="checkbox"/> che il Sig. / la Sig.ra _____ nato a _____ il _____ residente a _____ Via _____ n. _____ C.F. _____	
<input type="checkbox"/> che la Società _____ con sede a _____ Via _____ n. _____ rappresentata da _____ che ne ha titolo C.F. /P.I. _____	
<b>È TITOLARE DI DIRITTI EDIFICATORI PER COMPLESSIVI</b> <b>mq/ mc</b> di SU (Superficie utile Abitativa) // SL (Superficie lorda di pavimento) // V (volume)	
<input type="checkbox"/> generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata al catasto Fg _____, mappale _____ di mq. _____	
<input type="checkbox"/> derivanti dalla compra vendita di cui all'atto _____	
Tali DIRITTI EDIFICATORI sono annotati nell'apposito Registro al n. progressivo _____;	
<b>IL PRESENTE CERTIFICATO SI RILASCIATA IN UN UNICO ESEMPLARE</b>	
	Il Responsabile del Settore

**MODULO 2 – Modello pagina del Registro dei Diritti Edificatori (fac – simile)**

Numero progressivo: _____		REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI Delibera di consiglio Comunale n. _____ del _____	
<b>FASE 1 - AREA DI DECOLLO – ZONA OMOGENEA E INDICI/PARAMETRI URBANISTICI</b>			
Proprietà			
Foglio/Mappale/Sub			
Superficie fondiaria	Mq _____	Superficie asservita	Mq _____
Diritti edificatori		Generati:	
		Trasferiti:	
		Residui:	
Certificato di decollo (allegato A)		Nr. _____	Del _____
Individuazione area su base catastale		(allegato B)	
<b>FASE 2 - TRASFERIMENTO</b>			
Dato atto di cessione			Del _____
Notaio			
Registrazione dell'atto notarile	Nr. _____ Del _____	Trascrizione atto notarile	Nr. _____ Del _____
<b>FASE 3 – AREA DI ATTERRAGGIO – ZONA OMOGENEA E INDICI/PARAMETRI URBANISTICI</b>			
Proprietà			
Foglio/Mappale/Sub			
Fabbricato/i esistente/i		S.U. o S.I.p. (mq) // V (mc)	
Superficie fondiaria	Mq _____	Superficie asservita	Mq _____
Diritti edificatori atterrati		S.U. o S.I.p. (mq) // V (mc)	
Estremi del titolo abilitativo (DIA, PdC, ecc.)			
NOTE			