Comune di Senago
Provincia di Milano
Via XXIV Maggio 1
20030 - Senago (MI)

Piano di Governo del Territorio - PGT

PIANO DELLE REGOLE

Norme Tecniche di Attuazione

Il Sindaco Lucio Fois

Il Responsabile di Procedimento Dott. Arch. Cristina Borghini

Adottato con delibera C.C. n° del

Pubblicato il

Approvato dal C.C. con delibera n° del

Pubblicato sul Burl n° del

studio favole

via Casentino 8
20159 Milano
tel. 02/66803318 - fax 02/6688337
e-mail: favolep@tiscali.it

Sommario

Art. 1. Il Piano delle Regole: intenti e prospettive 4
Art. 2. Definizione di parametri ed indici urbanistici generali 5
Art. 3. Aree di pertinenza 16
Art. 4. Parcheggi di pertinenza 17
Art. 5. Definizione degli interventi edilizi 18
Art. 6. Attuazione del Piano delle Regole 20
Art. 7. Salvaguardia dei piani attuativi approvati o in itinere 23
Art. 8. Verifica di compatibilità urbanistico ambientale 24
Art. 9. Atti e piani di settore 25
Art. 10. Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela dell'ambiente 25
Art. 11. Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico 26
Art. 12. Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale 27
Art. 13. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi 28
Art. 14. Salvaguardia del verde privato degli edifici 29
Art. 15. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio 30
Art. 16. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili 30
Art. 17. Costruzioni temporanee e stagionali 30
Art. 18. Movimenti di terra 32
Art. 19. Fabbricati accessori 33
Art. 20. Recinzioni e sostegni 34
Art. 21. Orti urbani 34
Art. 22. Impianti fissi per la telefonia 35
Art. 23. Impianti solari termici 36
Art. 24. Suddivisione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) 37
Art. 25. Criteri di determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato 37
Art. 26. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale – Norme Generali e Specifiche per ambiti 38
Art. 27. Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo/terziario – Norme Generali e Specifiche per ambiti 44
Art. 28. Aree destinate all'agricoltura 47
Art. 29. Aree di valore paesaggistico – ambientale – ecologico 49
Art. 29bis Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 60 comma 1) del PTCP 49
Art. 29ter Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali (art. 60 comma 4) del PTCP 49

Art. 30. Ambiti con destinazione cava 49
Art. 31. Ulteriori prescrizioni circa gli insediamenti di attività commerciali 50
TITOLO III – DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI 51
Art. 32. PA-R1 51
Art. 33. PA-R2 51
Art. 34. PA-R5 52
Art. 35. PA-R6 52
Art. 36. PA-R7 53
Art. 37. PA-R8 53
Art. 38. PA-R9 54
Art. 39. PA-R10 54
Art. 40. PA-R11 55
Art. 41. PA-P2 55
Art. 42. PA-P3 56
Art. 43. PA-P5 56
Art. 44. PA-RSA 57
Art. 45. Aree non soggette a trasformazione urbanistica 58
Art. 46. Vincoli Amministrativi 59
Art. 47. Classi di Sensibilità Paesaggistica 62
Art. 48. Indicazioni sulla percezione del paesaggio 64
Art. 49. Valutazione di compatibilità paesistica del progetto 64

TITOLO I – GENERALITÀ

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

1.1 Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole definisce i diritti edificatori e i vincoli di tutte le aree con esclusione:

- delle aree pubbliche e private destinate a servizi, che sono disciplinate dal Piano dei Servizi;
- delle aree ricadenti nelle aree di trasformazione, che sono disciplinate dal Documento di Piano.

Le aree individuate dal Piano delle Regole sono perimetrate con apposito segno grafico nelle tavole che fanno parte integrante dello stesso Piano delle Regole, con individuazione degli ambiti e dei tessuti che lo compongono.

1.2 Il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della L.r. 11 Marzo 2005, n.12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- individua:
  - le aree soggette a trasformazione urbanistica;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
  - le aree di tutela;
  - le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico;
  - le aree agricole.

1.3 Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in casi di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

1.4 Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di tutti gli interventi ammessi:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modalità insediative che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;

- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli dell'efficienza energetica.

1.5 Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile

Art. 2. Definizione di parametri ed indici urbanistici generali

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

2.2 PARAMETRI E DEFINIZIONI DELLE SUPERFICI, ALTEZZE E VOLUMI:

St – Superficie territoriale (mq): è la superficie complessiva dell'area e comprende tutte le porzioni di aree tra esse contigue o non contigue destinate all'edificazione, nonché le porzioni di aree per strade e spazi pubblici o di uso pubblico di previsione. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale IUT.

Sf – Superficie fondiaria (mq): è la superficie destinata all'edificazione e risulta deducendo dalla superficie territoriale le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e la viabilità di previsione. Ad essa si applica l'indice di edificabilità fondiaria (IUF).

Sc – Superficie coperta (mq): è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali (compresi i porticati e gli sporti). Sono comunque da escludere:
- per i fabbricati con destinazione residenziale, le parti aggettanti quali, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi (rispetto al filo della facciata) un distacco non eccedente m. 2;
- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline a sbalzo aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a m. 2,00

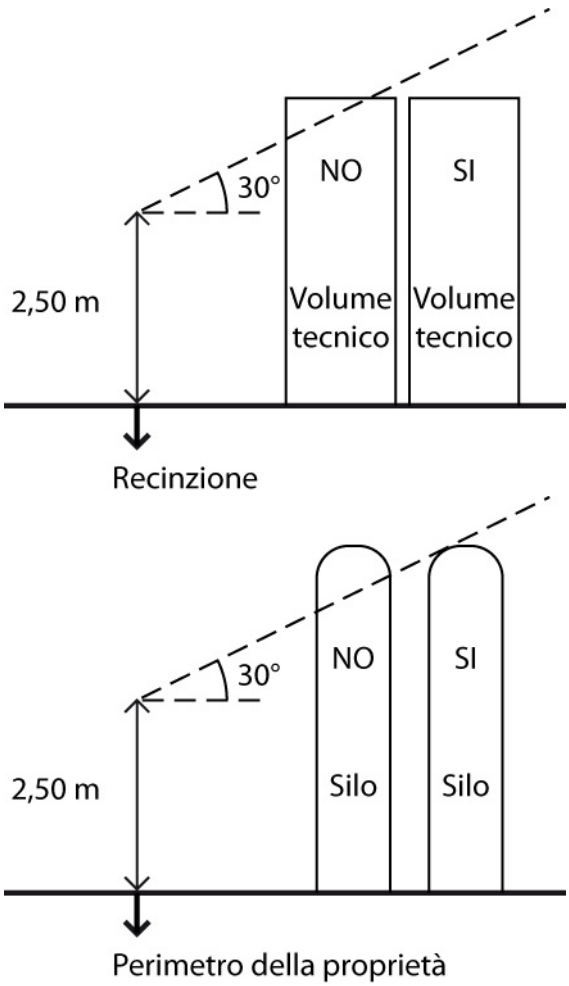
In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'eccedenza è computata nella Sc.

Sd – Superficie drenante (mq): è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo. Si rimanda a quanto previsto dallo specifico articolo di riferimento e dal Manuale tecnico del Regolamento Locale di Igiene.

Slp – Superficie lorda di pavimento (mq): è la somma delle superfici di tutti i piani, compresi soppalchi, misurate al lordo delle pareti verticali esterne ed interne salvo esclusioni di cui alla successive precisazioni.
Ai fini del computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:
- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- i balconi, con uno sbalzo netto in facciata non eccedente m. 2;
- i terrazzi compresi nel perimetro degli edifici;
- le logge non concorrono alla determinazione del volume urbanistico;
- androni d'ingresso, vani scala e ascensori che servono più unità immobiliari;
- vani scala intrni ai singoli alloggi misurati alla mezzeria delle murature di separazione

con i locali abitabili; per tali superfici verrà calcolato il contributo accessorio come Slp;

- i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, sia inferiore a m. 2,40 al colmo e m. 0,60 all'imposta;
- i soppalchi la cui altezza interna è minore di m 1,50;
- le superfici porticate non praticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le superfici porticate private, anche esterne alla sagoma, fino al concorso del 15% di Slp complessiva del fabbricato;
- le superfici di spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrati come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato), purché di altezza interna non superiore a m 2,5:
  - sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della Slp andrà riferita alla quota del manufatto senza tener conto del ribassamento.
  - si definisce seminterrato un piano il cui involucro sia entro terra tra il 50% e il 75% della superficie delle pareti;
  - si definisce interrato un piano il cui involucro sia entro terra oltre il 75% della superficie delle pareti.
- i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- spazi con destinazione a parcheggi;
- per i fabbricati a destinazione produttiva e commerciale:
  - le superfici dei volumi tecnici e quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
  - le superfici a parcheggio privato –intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra –con esclusione però dei percorsi di accesso;
  - le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché permanentemente aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta, salvo quelle munite di strutture "copri-scopri", le quali concorrono alla determinazione della SLP;
  - le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato;
  - i piani interrati adibiti a magazzino, deposito, sede di posa, ecc. senza permanenza di persone;
  - i silos, i serbatoi ed i depositi esterni al fabbricato sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra. L'altezza degli impianti termici, silos, ecc. dev'essere contenuta nell'inclinata di 30° spiccata dall'altezza di 2,50 m. sul perimetro;



- per le unità destinate ad attività commerciali (esercizi di vicinato): il soppalco pari al 30% della Slp esistente purché la superficie totale non superi 250 mq per ogni unità;
-

- nei fabbricati a destinazione terziaria, i percorsi interni coperti e climatizzati che globalmente non superino il 10% delle Slp;

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

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

Su1 – Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq): è la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria:

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

Su2 – Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq): è la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria. Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria:

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

H – Altezza degli edifici: l'altezza degli edifici viene misurata a partire dalla quota del marciapiede, esistente o previsto, in corrispondenza dell'ingresso pedonale o dalla strada o, in assenza del marciapiede, dal livello naturale del terreno, fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili. Sono esclusi dalla verifica i volumi tecnici (corpi scala, torrette di ascensori, camini, impianti tecnologici specificati nelle relative prescrizioni di zona). È da intendersi come livello naturale del terreno quello originario preesistente oppure quello sistemato allo spiccato dell'edificio rispetto alla quota del marciapiede esistente o previsto.
In caso di terreni in pendio, l'altezza è calcolata dividendo l'area delle facciate per il perimetro dell'edificio.
Le norme possono definire, a fini paesaggistici, l'altezza massima della sagoma degli edifici, tutto compreso.

V – Volume (mc): il volume delle costruzioni d'utilizzo residenziale, terziario e ricettivo si ricava, agli effetti della presente normativa, moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

P – Piani fuori terra: è il numero totale dei piani emergenti dal livello naturale del terreno

o dalla quota del marciapiede esistente o previsto, senza tener conto di eventuali piani seminterrati se emergenti dal terreno o dal marciapiede per un'altezza non superiore a m. 0,80 calcolata all'intradosso della soletta, nonché di eventuali sottotetti non abitabili.

Sagoma limite: è lo spazio occupato dalle superfici esterne delle facciate di un edificio e dal tetto o da altro genere di coperture.

2.3 INDICI INERENTI LA VERIFICA DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA E DIMENSIONALE DEGLI INTERVENTI:

Rc – Rapporto di copertura (Sc/Sf %): è il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

Rp – Rapporto di permeabilità (Sd/Sf % o Sd/St %): esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante e la superficie fondiaria, oppure (in caso di piano attuativo) la superficie territoriale.

IUT – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq): definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

IUF – Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq): definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

It – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq): definisce il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St).

If – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): definisce il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf).

Dc, De, Ds – distanza minima dai confini (Dc); distanza minima tra gli edifici (De); distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade (Ds): sono rispettivamente le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal confine di proprietà (Dc), tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (De), dell'edificio dal ciglio stradale (Ds). Per la verifica della Ds non sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio.

Ps – Permeabilità dei suoli; si intende il rapporto tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie territoriale di ogni intervento edilizio.

Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo Art. 3, sia stata, a cura dell'UTC, individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

2.4 DEFINIZIONI URBANISTICHE:

Isolato
Edificio o complesso di edifici circondato su ogni lato da strade;

Lotto singolo
L'area afferente un edificio o un complesso di edifici.

2.5 Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, un abitante è considerato pari a 150 m^3 di volume ed a 50 m^2 di Slp.

2.6 DISTANZE

La distanza tra fabbricati, nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica, è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso, ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.
La distanza tra i fabbricati si misura perpendicolarmente alle pareti esterne di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalla strada si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti (esclusi i balconi) e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m. 2,0.

Distanza minima tra fabbricati

Salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti, intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute.
Nelle aree comprese in ambiti di trasformazione o di aree di completamento la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a m 10.
Nei Nuclei di Antica Formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Distanza minima dalle strade

La larghezza delle strade, già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento, è quella di fatto esistente; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o da altro progetto o strumento che la definisce.
Per gli interventi nei Nuclei di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.
Nei tessuti urbani consolidati, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o

ciclabili) pari a m. 5. Il parcheggio in fregio alla strada non è considerato parte del sedime stradale ai fini del calcolo delle distanze.
Nelle aree di trasformazione, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), ferma l'eventuale maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:

- m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5, per strade di larghezza da m 7 a 15;
- m 10, per strade di larghezza superiore a m 15.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).
Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

<u>Distanza minima dai confini di proprietà</u>
Salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica, pari a metà della costruzione con un minimo di m 5.
E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi e comunque non in affaccio su strade e spazi pubblici, nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari;
- ove si tratti di autorimessa avente quota all'estradosso di copertura non superiore a 2,50 m dalla quota zero, a condizione che la copertura non sia praticabile come terrazzo od altra superficie di calpestio per la parte situata dal confine fino a m 1,5 dallo stesso.
- Le parti totalmente interrate delle costruzioni possono essere realizzate (in tutte le zone) a confine.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini. previo accordo con i confinanti.
Nelle aree destinate all'agricoltura, le stalle debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m. 100.
I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al

confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m. 300 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m. 200.

2.7 DESTINAZIONI D'USO

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso, le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (Gf) riportati nel prospetto seguente:

RESIDENZA (GF1). Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.
Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici fino a un massimo del 25% della SLP del fabbricato.

SETTORE SECONDARIO (GF2). Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

- **(Gf2.1)** Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

- **(Gf2.2)** Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1ª classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

- **(Gf2.3)** Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

SETTORE TERZIARIO (GF3). Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva (Gf5).
Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale di servizio (residenza custode), purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva.
Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:

- **(Gf3.1)** Unità immobiliari aventi SLP ≤ mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.

- (**Gf3.2**) Medie attività: unità immobiliari aventi SLP ≥ 150 e ≤ 500 mq.

- (**Gf3.3**) Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP > 500 mq.

Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.

- (**Gf3.4**) Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.

Non rientrano nel presente Gruppo funzionale le attività ricomprese nel gruppo Gf 7.2

- (**Gf3.5**) Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

- **(Gf3.6)** Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

- (**Gf3.7**) Attività di commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione"

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

COMMERCIO AL DETTAGLIO (GF5). Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente

acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività, suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché del TU regionale sul commercio L.R. 6/2010:

- **(Gf5.1) – Esercizi commerciali di vicinato (VIC)**, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250;

- **(Gf5.2) – Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)**, aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600.

- **(Gf5.3) – Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)**, aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

- **(Gf5.4) – Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3)**, aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS3 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

- **(Gf5.5) – Grandi Strutture di vendita (GS)** aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

- **(Gf5.6) – Centro commerciale (CC)**: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.

- **(Gf5.7) – Parco commerciale (PC)**: complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.

- **(Gf5.8) – Distretto del commercio:** si intende l'ambito di livello infracomunale, comunale o sovracomunale nel quale i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia, sono in grado di fare del commercio il fattore di integrazione e valorizzazione di tutte le

risorse di cui dispone il territorio, per accrescerne l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

- (**Gf5.8.1**) *Distretto urbano del commercio (DUC)*: il Distretto del commercio costituito sul territorio di un unico Comune

- (**Gf5.8.2**) *Distretto diffuso di rilevanza intercomunale (DiD)*: il Distretto del commercio costituito sul territorio di più Comuni.

- **(Gf5.9) – Negozi storici:** si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, le medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia. Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia. I negozi storici si suddividono in:
  - negozi storici di rilievo regionale;
  - negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività).

ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE (GF6) Palestre, centri benessere e SPA

AGRICOLTURA (GF7). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- (**Gf7.1**) Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005.
- (**Gf7.2**) Attività agrituristiche definite, con riferimento alla L.R. 10/2007, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:
  - ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;
  - somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona;
  - eventi di degustazione di prodotti aziendali;
  - attività: ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agrituristico-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

SERVIZI DI VICINATO E D'INTERESSE GENERALE (GF8). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- **(Gf8.1)** Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza, RSA e asili nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluripiano.

- **(Gf8.2)** Edifici per la res
- idenza pubblica o privata: convenzionata o sovvenzionata, housing sociale.

2.8 DESTINAZIONI PRINCIPALI E DESTINAZIONI ESCLUSE

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

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

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

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

Art. 3. Aree di pertinenza

3.1 Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) o per un volume (V) pari a quelli massimi consentiti dal piano.

3.2 Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Ad ogni effetto si considerano libere quelle aree totalmente inedificate di proprietà del richiedente il titolo abilitativo e che non risultino frazionate catastalmente dopo la data di adozione del PGT né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue

edificate.

3.3 Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà. Ove il vincolo di pertinenza tra area ed edificio non fosse riscontrabile da documenti (atti di proprietà, autorizzazioni edilizie, catastali), si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.

3.4 È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto anche non adiacente, con un massimo incremento del 50% della volumetria generata dal lotto stesso, al netto dell'incremento volumetrico generato dai "criteri di premialità ambientale" ai sensi dell'art. 11.3 delle presenti NTA , purché le rispettive aree appartengano alla stessa tipologia di tessuto urbano così come individuato dagli elaborati grafici del PdR. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo.

3.5 Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni, ampliamenti e demolizioni con ricostruzioni è subordinato alla verifica della trascrizione nei pubblici registri immobiliari dell'atto col quale si costituisce il vincolo di asservimento della relativa area di pertinenza. L'atto dovrà essere allegato in bozza al titolo abilitativo; la sua formalizzazione ed il deposito dovranno avvenire prima del rilascio del titolo abilitativo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Art. 4. Parcheggi di pertinenza

4.1 Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio previsti dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di 1 mq per ogni mc 10 di costruzione, salvo quanto più oltre specificato. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP (come risultante dal titolo abilitativo) per l'altezza virtuale di m 3.

4.2 Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:

- sia in interrato (obbligatoriamente ed esclusivamente per gli interventi di nuova costruzione), anche in strutture multipiano, che fuori terra (vedi anche Art. 26 delle presenti norme) e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico delle merci;
- all'interno e all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari;
- nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

4.3 Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere nelle vicinanze dell'ingresso del fabbricato del quale costituiscono pertinenza. Per impianti sportivi, e in generale per le aree e gli edifici ove sia prevista la presenza di pubblico oltre i 100 utenti, in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge in ragione della volumetria è obbligatoria una dotazione suppletiva di 1,0 mq ogni utente stimato.

4.4 La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti.

4.5 Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti superiore a 50 mq, le prescrizioni relative ai parcheggi privati pertinenziali vanno obbligatoriamente verificate, con riferimento alla SLP o al volume virtuale aggiunti in ampliamento.
Non sono a tal fine considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei rustici di origine agricola e quelli di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante se non comportano nuove unità immobiliari.
Se accertata l'impossibilità di realizzazione e dunque constatata l'impossibilità di reperire la dotazione di parcheggi secondo i parametri sopra previsti, è ammessa la loro monetizzazione.

Art. 5. Definizione degli interventi edilizi

5.1 INTERVENTI EDILIZI, MODALITÀ D'INTERVENTO E VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESAGGISTICO

I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo ad altri titoli abilitativi di legge, definiscono specificatamente la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando una o più categorie individuate e definite dalla normativa vigente nonché quelle di ampliamento e di sopralzo, che sono da ricondurre alla nuova edificazione.
La verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi è operata per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché per quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.
I titoli abilitativi, i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale nonché le comunicazioni sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale. I piani attuativi sono adottati ed approvati dalla Giunta Comunale. La convenzione dei permessi di costruire convenzionati è redatta secondo lo schema approvato dal Consiglio comunale. Nei casi in cui la convenzione preveda la cessione gratuita di beni immobili al Comune, la stessa è approvata dal Consiglio Comunale.

I progetti sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi degli artt.35 e ss. delle norme di attuazione del PTR approvato con deliberazione C.R. n.VIII/951/2010; ciò vale per le aree non soggette al vincolo di cui alla parte III del codice approvato con D. Lgs. n.42/2004. L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli ambiti di trasformazione deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche in materia paesistica dettate per i singoli ambiti dalle tavole allegate al Documento di Piano.

5.2 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

Interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

Interventi di adeguamento tecnologico, le opere e le modifiche riguardanti l'aggiornamento e l'ammodernamento tecnologico degli impianti delle singole unità immobiliari;

Interventi di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Interventi di restauro, l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale;

Interventi di riorganizzazione spaziale interna degli edifici, le opere e le modifiche riguardanti l'organizzazione interna degli spazi degli edifici. Tali interventi non dovranno in alcun modo toccare la sagoma esterna e le facciate prospicienti lo spazio pubblico degli edifici oggetto di questi interventi. Potranno essere apportate le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica senza alcun aumento della Slp esistente.

Adeguamento dei sottotetti esistenti a fini abitativi, le opere e le modifiche riguardanti l'adeguamento a fini abitativi dei sottotetti esistenti secondo i parametri forniti dagli artt. 63, 64 e 65 della L.R. n. 12/2005;

Interventi di nuova costruzione/ampliamenti, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto all'Art. 3 delle presenti norme;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, la modifica, la sostituzione o l'eliminazione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione, da intendersi nel rispetto di sedime e sagoma esistenti, pagano gli oneri previsti per le nuove costruzioni.

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

Art. 6. Attuazione del Piano delle Regole

6.1 Il Piano delle Regole si attua tramite:

- Titoli abilitativi diretti, anche convenzionati, quali:
  - SCIA (Segnalazione certificata d'inizio attività)
  - DIA (Denuncia d'inizio attività), per gli interventi non sottoposti a SCIA
  - Permesso di costruire o Permesso di Costruire Convenzionato nei casi previsti dalle presenti norme;
  - Comunicazione di inizio lavori
- Piano Attuativo;
- lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), secondo la normativa di cui all'Art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

6.2 <u>ATTUAZIONE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</u>

Il Piano delle Regole, anche tramite le indicazioni contenute nella tavola di azzonamento, determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di

costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla LR 12/05, art. 10, comma 2.

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

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

La bozza di convenzione dovrà contenere i seguenti elementi minimi:

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

6.3 ATTUAZIONE TRAMITE PIANI ATTUATIVI

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati gli ambiti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo.

La misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati nelle singole schede.

È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 1° livello (MS1 – GF 5.2), anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 28 comma 11 della L. n. 1150/1942.

L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione. Qualora dette aree siano individuate nell'azzonamento del Piano delle Regole all'interno del perimetro di un ambito, la loro attuazione è obbligatoria.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione si rispetta la disciplina della normativa vigente. Sono comunque prescrittive in tal senso le disposizioni normative del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. "Codice degli Appalti".

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

6.4 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

Prescrizioni generali

Nel caso di piani attuativi ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata anche la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato in sintonia con lo studio geologico a supporto del PGT.
Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento e documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

Piani attuativi in aree libere:

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate.
- Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli

indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.

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

Piani attuativi in aree edificate:

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

Art. 7. Salvaguardia dei piani attuativi approvati o in itinere

7.1 PIANI ATTUATIVI APPROVATI

Per gli interventi in esecuzione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, approvati

prima dell'entrata in vigore del PGT, per tutto il periodo di validità delle relative convenzioni continuano a valere le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi, ivi compresi gli indici e i parametri del PRG in vigore alla data di approvazione del piano attuativo. Dette disposizioni potranno essere adottate per le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione.

Art. 8. Verifica di compatibilità urbanistico ambientale

8.1 COMPONENTE GEOLOGICA DELLA PIANIFICAZIONE

Al Piano delle Regole vengono allegati lo studio geologico ed idrogeologico e la relativa "Carta della Fattibilità", che fanno parte integrante del PGT.

I nuovi interventi edificatori sono sottoposti a verifica di compatibilità con lo studio geologico allegato al presente Piano delle Regole. Tale verifica dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal progettista sulla classe di fattibilità dell'area oggetto di intervento come risultante della relativa Carta di fattibilità.

8.2 VERIFICHE RELATIVE ALLA SALUBRITÀ DELLE AREE DA EDIFICARE

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

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

8.3 AZZONAMENTO ACUSTICO

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

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

8.4 TUTELA DEL VERDE

Il PGT persegue l'obiettivo di tutelare il paesaggio naturale e gli ambienti meritevoli di conservazione, ivi compresi i giardini privati di pregio. Nei tessuti consolidati di cui ai successivi articoli è vietato il taglio degli alberi di prima grandezza, eccezion fatta per essenze malate o compromesse, con diametro del tronco uguale o maggiore di cm 80,

misurato a m 1,30 dal terreno; l'AC può concedere deroghe, dopo aver ottenuto parere favorevole dalla commissione paesaggistica, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento all'impegnativa a sostituire le essenze eliminate nel rispetto di un rapporto minimo di 3 a 1.

8.5 PREVENZIONE RISCHIO RADON

Nel caso di nuove costruzioni destinate in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc..) dovranno essere garantiti criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati. L'Amministrazione Comunale definisce nel proprio regolamento edilizio comunale i più recenti ed efficaci criteri tecnico costruttivi finalizzati ad impedire e/o mitigare la presenza di gas Radon negli ambienti confinanti.

Art. 9. Atti e piani di settore

9.1 Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 L.R. n.13/2001), il Piano Urbano del Traffico (art.36 D. Lgs. n.285/1992) e della Mobilità (art.22 L. n.340/2000), il Piano Energetico (art.5 L. n.10/1991), il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (art.38 L.R. n.26/2003), il Piano dell'Illuminazione (art.1 bis L.R. n.17/2000), sono coordinati con gli atti del PGT e debbono tenere conto delle previsioni degli strumenti sovraordinati. Il rapporto e le eventuali conflittualità tra detti atti e piani sono regolati dalla legge.

Art. 10. Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela dell'ambiente

10.1 Per i contenuti di cui al presente articolo si fa riferimento alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Codice dell'Ambiente".

Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre disposizioni degli atti del PGT.

10.2 DISCIPLINA

Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, vadano ad interessare in tutto od in parte porzioni del territorio comunale, sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area.

Tale risultato deve essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono esposte in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della

produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del Direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

Art. 11. Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

11.1 Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

11.2 Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.

11.3 Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse, mediante i seguenti "Criteri di Premialità Ambientale":

<u>Premialità per il risparmio idrico</u>

Il Piano delle Regole riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.

Il Piano delle Regole, sulla base delle considerazioni di cui sopra, attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni finalizzate al risparmio idrico:

- realizzazione di impianti idrici duali propri dell'edificio, ovverosia tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque meteoriche e di scarico per l'irrigazione e per gli usi sanitari ammessi dalle norme vigenti.

Le azioni di risparmio idrico sono definite dal Regolamento Edilizio del Comune di Senago al quale si rimanda; compete altresì al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.

<u>Premialità per il risparmio energetico</u>

Il Piano delle Regole riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.

Il Piano delle Regole, sulla base delle considerazioni di cui sopra, attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni:

- azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici,
- riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera,
- impiego di fonti di energia rinnovabile,
- altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell'inquinamento ambientale e alla riduzione dei consumi energetici.

Le azioni di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento ambientale sono definite dal Regolamento Edilizio del Comune di Senago al quale si rimanda; compete altresì al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.

Applicazione ed effetti

L'applicazione del Criterio di Premialità Ambientale è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Titolo abilitativo diretto e/o convenzionato che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo.

Il conseguimento dei requisiti in materia di risparmio idrico ed energetico dettati dal *Criterio di premilalità ambientale* di cui al presente articolo determina:

- l'incremento del 5% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito di appartenenza qualora siano raggiunti i requisiti espressi per la sola *premialità per il risparmio idrico* di cui sopra o per la sola *premialità per il risparmio energetico* di cui sopra;
- incremento del 15% del medesimo indice di edificabilità territoriale It, qualora siano raggiunti entrambi i requisiti espressi per la *premialità per il risparmio idrico* e per la *premialità per il risparmio energetico* di cui sopra.

Il Comune di Senago, nel Regolamento Edilizio, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.

E' possibile estendere i criteri di premialità di cui al presente articolo a tutti gli interventi in corso di esecuzione consentendo un'altezza max abitabile degli edifici, necessaria per la collocazione della volumetria premiale, non oltre un piano, anche mansardato, rispetto all'altezza massima precedentemente autorizzata.

11.4 Negli interventi di attuazione delle previsioni del PGT devono essere osservate tutte le norme derivanti dalle deliberazioni comunali in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico.

Art. 12. Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

12.1 E' necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree comprese nel lotto

di intervento. La realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione devono essere attuati mediante piano attuativo specifico.

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede progettuale. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni tre posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

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

Art. 13. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

13.1 AMBITI DI ESCLUSIONE

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti a falde inclinate è consentito per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, con le seguenti esclusioni:

- i sottotetti degli edifici esistenti nei "Nuclei di Antica formazione" (NAF), salvo che siano ricavabili senza modifica della sagoma del tetto;
- i sottotetti originati da interventi di nuova costruzione (salvo rispetto del successivo comma 13.2), ivi compresi quelli di ampliamento, con istanza presentata successivamente all'adozione del presente Piano delle Regole, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- immobili edificati in base a Piani di Zona Consortile.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, nel rispetto comunque dell'altezza massima prevista per la zona in cui è previsto l'intervento.

Vanno osservati i limiti di distanza tra pareti finestrate dettati dall'art. 9 DM 1444/1968.

I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono sottoposti all'esame dell'impatto paesistico da parte della Commissione Paesistica, sulla base delle classi di sensibilità paesaggistica di cui all'art. 64 delle presenti Norme.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, debitamente accatastati e legati da vincolo di pertinenzialità, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità. A tal fine:

- il calcolo della superficie a parcheggio, riferito ad ogni singola unità immobiliare, dovrà

essere effettuato in base alla volumetria virtuale resa abitabile (Slp x 3,00m) fermo restando che, al fine della corretta fruibilità degli spazi, ogni posto auto dovrà avere idonee dimensioni (a solo titolo esemplificativo: mq 12,50 = 5,00mx2,50m).

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario allegare all'istanza per il titolo abilitativo richiesta motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi.

13.2 ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI SOTTOTETTO DI NUOVA COSTRUZIONE

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, escluso che nel NAF, è consentito ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m.i.

13.3 DEFINIZIONE DI "ABBAINO"

Anche ai fini dell'applicazione della normativa riguardante il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, si definisce *abbaino*: "la struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aeroilluminanti del locale cui appartengono".

Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare preferibilmente tipologie a doppia falda la cui larghezza ed altezza dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestratura dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

Non è consentita in ogni caso la realizzazione di abbaini in serie, o di abbaini con finestrature continue. Sono ammessi abbaini tali da determinare un aumento d'altezza su una superficie non superiore al 30% della superficie utile di ciascun locale nel quale si intende realizzarne. L'altezza dell'abbaino è inclusa nell'altezza media ponderale.

L'aeroilluminazione può essere integrata con l'apertura di abbaini e/o finestre in falda, ove ammesso, nella misura minima necessaria al soddisfacimento del rapporto aeroilluminante. I locali d'abitazione devono in ogni caso rispettare il rapporto aeroilluminante minimo previsto dal vigente "Regolamento locale d'igiene", mentre i locali accessori, quand'anche collegati a vani oggetto di recupero abitativo, devono avere un rapporto aeroilluminante non superiore ad 1/30.

Il colmo dell'abbaino non deve superare il colmo del tetto.

Nel NAF non sono ammesse tasche con balcone nella falda dei tetti.

Art. 14. Salvaguardia del verde privato degli edifici

14.1 Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
Ogni richiesta di autorizzazione o permesso di costruire che comporti trasformazione di

aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti (specie, varietà, altezza, circonferenza del tronco all'altezza di m 1,00 dal colletto), nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso. Vanno altresì osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali.
Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito rispettando le prescrizioni dell'Art.8 delle presenti norme, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la necessità di differenti soluzioni.
Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è severamente vietato, se non per comprovate necessità e in base ad autorizzazione del Comune e di ogni altra autorità competente.
Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, ancorché non più attivi, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati delle sedi della viabilità di livello sovracomunale.

Art. 15. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio

15.1 L'utilizzazione di aree ed immobili che risulti in atto alla data dell'adozione del PGT e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può (se legittimamente realizzata) essere mantenuta.
Per tali costruzioni sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi:

- se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale;
- se il contrasto riguardi: 1) le distanze; 2) l'altezza; 3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG); 4) l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del PGT).

Art. 16. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili

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

Art. 17. Costruzioni temporanee e stagionali

17.1 Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente articolo disciplina le costruzioni temporanee e stagionali, definisce le procedure ed i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.

Costruzioni temporanee e stagionali – Nozione

Le costruzioni temporanee e stagionali sono quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc. devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Quando l'intervento per le sue caratteristiche, abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della Commissione Edilizia e Paesistica.

Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

Richiesta autorizzazione

Chiunque intenda realizzare strutture temporanee a servizio di attività esistenti su area privata o su area pubblica, deve presentare all'Ufficio Edilizia Privata competente al rilascio della autorizzazione, la seguente documentazione:

- Istanza in bollo a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area dalla quale risulti chiaramente il periodo di installazione richiesto;
- N.2 Planimetrie di zona in scala 1:1.000 e 1:2.000;
- N.2 Elaborati grafici relativo al manufatto da installare e relazione sui materiali impiegati e modalità di installazione e rimozione redatti da tecnico abilitato;
- Documentazione fotografica dei luoghi in doppia copia;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il titolo a realizzare l'intervento;
- Polizza fidejussoria pari al valore dell'opera da realizzare;
- Relazione sulla tempistica necessaria al montaggio ed alla rimozione della struttura provvisoria;
- La sommatoria delle coperture deve rispettare il parametro della superficie permeabile.

I termini e procedure per il rilascio delle autorizzazioni temporanee e stagionali sono gli stessi previsti per le autorizzazioni e concessioni edilizie previsti dalla normativa vigente.

Ambito temporale delle autorizzazioni

Le costruzioni temporanee e stagionali sono autorizzate per un periodo non superiore a dodici mesi continuativi, e il lasso di tempo che deve trascorrere tra la scadenza di un'autorizzazione e il rilascio della successiva deve essere almeno pari alla durata dell'autorizzazione stessa; fanno eccezione le baracche di cantiere e tutte le attrezzature necessarie per una corretta gestione del cantiere edile.

L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli fissati dal presente comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico, in questo caso l'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni

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

Costruzioni temporanee in zone del tessuto urbano consolidato

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

Costruzioni temporanee nelle Aree destinate all'agricoltura e negli Ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

Fermo restando tutto quanto sopra esposto, si fa riferimento alle prescrizioni previste dagli artt. 28 e 29 delle presenti norme.

Sanzioni

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

Art. 18. Movimenti di terra

18.1 Gli interventi ai fini dell'attività agricola non sono soggetti ad autorizzazione edilizia.
Gli interventi per attività di bonifica, per la modifica dei piani e dei pendii, per gli scavi, per la costruzione di interrati e per tutti gli interventi che comportano la movimentazione dei terreni, si deve richiedere specifica autorizzazione o concessione supportata, oltre che dalla documentazione stabilita per lo specifico intervento, anche da:

- esatto e dettagliato rilievo plano-altimetrico dell'area interessata dall'intervento con l'individuazione di almeno due quote di riferimento concordate preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- sezioni trasversali e longitudinali in numero adeguato, con scavi e riporti e con riportate le quantità di scavi e di riporti espresse in metri cubi.

In ogni caso il PGT assume come proprie le norme della LR 8 Agosto 1998 n. 14 "Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava". In particolare, per attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli, ovvero al reperimento di materiali inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole, l'utilizzo del materiale inerte ricavato esclusivamente all'interno del fondo o dei fondi dell'azienda agricola, ovvero l'asporto di materiali inerti al di fuori del fondo o dei fondi dell'azienda agricola, fino ad un rapporto massimo tra materiali ricavati e superficie escavata pari a mc. 500 per ettaro, è soggetto agli obblighi previsti all'art. 35, commi 2 e 3 della suddetta LR. Gli interventi estrattivi con asportazione di quantitativi superiori sono

soggetti ad autorizzazione provinciale, previo parere dei competenti servizi regionali, che devono esprimersi entro trenta giorni, trascorsi i quali il parere si intende favorevole.

Disciplina dei lavori di scavo

I volumi di scavo devono essere ricollocati nell'area dell'intervento; i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo continuativo e senza interruzioni, onde evitare smottamenti, pena la scadenza dell'atto amministrativo.

Prima dell'inizio lavori dovrà essere indicata su apposita planimetria l'area del cantiere individuata per il deposito del materiale proveniente dagli scavi e non più utilizzabile. Inoltre, unitamente alla planimetria, si dovrà relazionare sulle modalità previste per evitare smottamenti e tutto quanto necessario ad eliminare l'impatto ambientale del deposito di materiale proveniente dallo scavo.

Nel caso di dimostrata impossibilità del deposito dei materiali in cantiere, dopo sopralluogo concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, sarà possibile l'allontanamento del materiale proveniente dagli scavi come previsto di seguito: nel caso si renda necessario l'allontanamento dal cantiere dei materiali provenienti dallo scavo, devono essere documentate all'U.T.C. le ricevute rilasciate dalle discariche autorizzate con le relative quantità espresse in metri cubi dei materiali trasportati, nonché la certificazione redatta dal responsabile delle discariche, che descriva dettagliatamente la tipologia del materiale inviato in discarica.

Qualora i materiali di risulta non vengano inviati alle pubbliche discariche ma vengano commercializzati, tale procedura deve essere autorizzata dalla Giunta Regionale, in quanto si configura come attività estrattiva.

A scavo ultimato l'esecutore dei lavori deve comunicare all'U.T.C. la fine dei lavori e richiedere il sopralluogo per la verifica delle quote di sbancamento.

Art. 19. Fabbricati accessori

19.1 Nelle zone residenziali, agli edifici di nuova costruzione non possono essere aggiunti fabbricati accessori fuori terra, salvo quanto previsto dai commi successivi.

19.2 Nei giardini, orti o spazi a verde privato di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa:

- la realizzazione di depositi/ricovero per attrezzi da giardino nella misura massima di 4,00 mq di superficie coperta con struttura in legno, copertura a una/due falde, altezza massima in colmo 2,40 m, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti articoli;
- la realizzazione di pergolati e gazebo nella misura massima di 16 mq, altezza massima 2,80 m completamente aperti sui lati, con struttura in legno o ferro.

Tali manufatti, soggetti a titolo abilitativo, dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale.

Le predette strutture dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza o ad una distanza inferiore a quella prevista dalle seguenti norme previo accordo registrato e trascritto tra i privati confinanti, purché le fronti visibili da spazi pubblici siano mascherate da una idonea piantumazione. Non sono ammessi, in ogni caso, fabbricati accessori in confine con spazi pubblici, verso i quali devono essere rispettate le distanze e gli arretramenti previsti dalla normativa di zona.

Art. 20. Recinzioni e sostegni

20.1 Le recinzioni, anche a carattere precario, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a confine con gli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti previsti dal PGT o indicati dal Responsabile del Servizio; in base a esigenze di viabilità, progetti di edifici pubblici e simili.
- l'altezza massima è di metri 2,50;
- possono essere chiuse per il 30% massimo del loro sviluppo superficiale globale verso spazi pubblici;
- possono essere cieche nei confini tra lotti;
- possono essere realizzate in muratura di pietra a secco, in mattoni o altro, qualora costituiscano completamento di muri esistenti e siano in ambienti caratterizzati da questa tipologia di manufatti.

Per le recinzioni di aree soggette a pianificazione attuativa l'altezza e la tipologia sono disciplinate in modo uniforme nelle norme del piano attuativo stesso.

In corrispondenza degli incroci stradali, le recinzioni devono essere arretrate in conformità al Codice della Strada.

Il Responsabile del Servizio:

- ha la facoltà di imporre in tutte le zone urbanizzate l'arretramento delle recinzioni fino ad un massimo di m. 1,50 rispetto al filo stradale, al fine di consentire la realizzazione di marciapiedi;
- ha la facoltà di imporre le recinzioni per motivi di particolari esigenze architettoniche, per necessità di chiusura di aree inedificate e di cave, per la delimitazione di acque stagnanti e di depositi di materiali indecorosi.

L'istanza di concessione deve essere quantomeno corredata dagli elaborati previsti per gli interventi di arredo urbano, in quanto compatibili e necessari.
Le recinzioni dei lotti contigui devono essere coordinate con il contesto.
L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale fondazione di sostegno.

Art. 21. Orti urbani

21.1 Si definisce orto urbano un modesto appezzamento utilizzato per produzioni ortofrutticole ad uso familiare. Su richiesta degli interessati, l'AC può delimitare orti urbani su aree destinate a servizi o agricole di proprietà comunale, previo risanamento estetico, realizzato conformemente alle prescrizioni del presente articolo e accertato dall'UTC, ed alla stipula di una convenzione che ne regoli il corretto utilizzo. Non sono assoggettati alla presente disciplina gli orti familiari annessi alla residenza, purché realizzati sullo stesso sedime dell'edificio principale.
Tutti gli orti urbani sono sottoposti alla seguente disciplina:

- gli orti devono avere destinazione esclusiva di produzione ortofrutticola, con divieto assoluto di altri utilizzi, ed in particolare di creazione di depositi all'aperto di materiale di qualsiasi genere o di allevamento di animali;
- è fatto obbligo agli utenti di mantenere in buono stato d'ordine gli ambiti coltivati, le parti comuni e le attrezzature; i rifiuti devono essere recapitati negli appositi luoghi di

raccolta;

- è vietato introdurre automezzi di qualsiasi tipo nonché lasciare animali di qualsiasi specie, anche se legati o rinchiusi;
- la delimitazione dell'orto è consentita solo con siepi di altezza non superiore a m 1,50, con eventuale inserimento di rete metallica di supporto;
- è ammessa la costruzione di un prefabbricato per il solo ricovero degli attrezzi ogni 200 m^2 di superficie, avente le seguenti caratteristiche: struttura in legno 2x2 m, h max 2,4 m al colmo, con copertura a falde;
- è vietato realizzare o mantenere manufatti di qualsiasi tipo, anche se precari, in aggiunta o diversi rispetto a quelli ammessi;
- è concesso l'allacciamento alla rete idrica comunale, qualora manchi.

La regolarizzazione di orti urbani esistenti e l'individuazione di nuovi orti sono subordinati alla stipula di una convenzione con i privati interessati che preveda:

- l'eventuale bonifica dei terreni e la loro sistemazione secondo i criteri di cui al presente articolo;
- la eventuale messa in opera di piantumazione di mascheramento;
- la durata;
- le eventuali norme di utilizzo integrative di quelle dettate dalla presente disciplina;
- l'obbligo di ripristino ambientale in caso di cessazione della conduzione;
- la facoltà di intervento sostitutivo dell'AC in caso di inadempienza rispetto alle clausole di convenzione, con addebito dei relativi oneri.

Art. 22. Impianti fissi per la telefonia

22.1 Si intendono (ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. 22/2/2001 n.36, dell'art. 4, c. 1 della L.R. 11/5/2001 n. 11 e della DGRL n. 7351 del 11/12/2001) gli impianti e le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. L'installazione degli impianti verrà coordinata da piani di sviluppo annuali proposti dai gestori delle telecomunicazioni, ed in base alle modalità dagli stessi stabilite. Tali modalità dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 L. 36/2001;
- trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "coubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex art. 89 D. Lgs. 259/2003;
- favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
- prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art. 3 L.R. 11/2001.

Ai sensi dell'art. 4 L.R. 11/2001 sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile nei parchi pubblici

urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopedonali inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.
Si rimanda altresì, per ulteriori approfondimenti, allo specifico Regolamento comunale.

Art. 23. Impianti solari termici

23.1 Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLE AREE CONSOLIDATE

Art. 24. Suddivisione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

24.1 Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato (d'ora in poi denominato TUC), le seguenti zone e i relativi ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

- Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale suddiviso nei rispettivi ambiti:
  - Nucleo di Antica Formazione (NAF);
  - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di bassa densità;
  - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di media densità;

- Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo/terziario suddiviso nei rispettivi ambiti:
  - Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo di completamento;
  - Ambiti prevalentemente terziari;
  - Aree per la distribuzione del carburante esistenti;

- Piani Attuativi in itinere, così come individuati nella Tavola PR1 "Azzonamento" e normati all'art. 7 delle presenti norme.

Per ognuna delle suddette zone le presenti norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.

Art. 25. Criteri di determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato

25.1 SALVAGUARDIA DELLE SLP E DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti, con la sola eccezione degli edifici oggetto di eventuale condono edilizio per i quali la verifica dell'indice fondiario di zona è vincolante. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione si può conservare la slp esistente. In caso di condono parziale si considera la Slp già condonata.

Nel caso in cui l'edificio, interessato da interventi di demolizione e ricostruzione, si affacci su spazi pubblici, è obbligatorio prevedere un Permesso di costruire convenzionato che ne evidenzi l'inquadramento rispetto al contesto.

In ogni caso il volume esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificato e asseverato secondo i criteri di calcolo delle presenti norme, e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

25.2 DEROGABILITÀ DEL RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, una tantum, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati pertinenziali legati da vincolo di pertinenza, registrato e trascritto ai sensi della L. 122/89 e s.m.i., nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti e sopralzi. La deroga è possibile a condizione che sia dimostrato che non sono realizzabili parcheggi privati interrati per ragioni morfologiche o costruttive, e fatte salve le prescrizioni di altri regolamenti, il rispetto del volume e del rapporto di

superficie permeabile minima, delle distanze.

25.3 AMPLIAMENTI E SOPRALZI

Gli ampliamenti e i sopralzi degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria ammessa in base all'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria attribuiti alle aree, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri di zona. Si fa presente inoltre quanto prescritto all'art. 3.4 delle presenti NTA.

Art. 26. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale – Norme Generali e Specifiche per ambiti

26.1 Sono gli Ambiti "Nucleo di Antica Formazione", "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di bassa densità", "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di media densità", identificati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

26.2 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso principale del Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale e dei relativi Ambiti di cui al comma 1 del presente articolo, è costituita dalla RESIDENZA (GF1) di cui all'Art.2 delle presenti norme.

Alle condizioni di cui all'Art. 2 delle presenti norme, sono compatibili fino al max del 30%, in quanto integrative e/o complementari di tale uso:

- Attività artigianale di servizio Gf2.2 (escluse le attività legate al settore rifiuti (D. Lgs. 152/2006)), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- Attività del Settore Terziario GF3 (escluso, Gf3.3., Gf3.5, Gf3.6 e Gf3.7); è compatibile l'attività Gf3.4 fino al 100% da intendersi come alberghiera, residence e strutture ad esse assimilabili, mentre per la convegnistica e la cura alle persona la compatibilità resta al 30%. Dovrà essere previsto uno standard qualitativo aggiuntivo per il cambio d'uso, da determinarsi con atto dell'Amministrazione Comunale; è consentito l'uso e il recupero per attività appartenenti al Gf3.4 nel rispetto del Regolamento locale di igiene e del Regolamento edilizio;
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande GF4;
- Commercio al dettaglio GF5 (esclusivamente per le attività Gf5.1, e Gf5.9);
- Altre attività terziarie GF6;
- Servizi di vicinato e di interesse generale GF8.

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.2 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra. Sono inoltre espressamente escluse nuove attività appartenenti alle tipologie seguenti: attività di commercializzazione di materiale erotico o pornografico, sale giochi/bingo, compro oro.

Gli esercizi commerciali sono consentiti a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura prescritta dalla L.122/89, salvo quanto previsto da regolamenti e disposizioni comunali.
I parcheggi standard, nella misura di 1 mq/mq, devono essere privati di uso pubblico (anche con gestione oraria) e ricavati esclusivamente nell'area di pertinenza.

26.3 VOLUMI ACCESSORI

Esclusivamente per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT, previo consenso formale dei confinanti, mediante atto registrato e trascritto, la realizzazione delle autorimesse private é consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" purché la loro altezza "H" non superi i m 2,50 e la Ps (vedi Art. 2 delle presenti norme) sia minimo del 25%. Dovranno osservarsi inderogabilmente le disposizioni di cui al DM 1444/68, art. 9, in materia di distanze tra i fabbricati.

26.4 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE – NAF

Il tessuto storico comunale, risultante dalla cartografia storica, è completamente trasformato da interventi di recupero disomogenei con le caratteristiche originarie degli edifici e da nuove costruzioni incongruenti per tipologia e dimensioni.

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento tecnologico, restauro, risanamento conservativo, riorganizzazione spaziale interna degli edifici, ristrutturazione edilizia esclusivamente senza demolizione e ricostruzione, così come meglio specificati di seguito.
Non sono ammessi interventi di nuova costruzione/ampliamenti, ristrutturazione urbanistica, recupero di sottotetti ai sensi dell'art. 13 delle presenti NTA.

La corte e i fabbricati ubicati in Via Repubblica 35 devono essere sottoposti a Piano Attuativo per il risanamento conservativo, che comprenda la sistemazione dell'area libera compresa. Limitatamente ai corpi bassi (lato sud) è possibile la realizzazione di nuovo fabbricato con altezza e lunghezza pari a quello confinante con muro cieco e profondità di metri 9 max. Tale volume costituisce il premio volumetrico ai fini dell'attuabilità dell'intervento.

Circa le ristrutturazioni esterne (senza modifica dell'involucro edilizio e delle aperture), sia per le singole unità immobiliari che per singoli edifici, è ammesso il seguente elenco di interventi massimi attuabili:

- facciate: ad intonaco lisciato; colori ammessi bianco, giallo Milano e sabbia;
- serramenti: di ogni tipo solo in legno;
- inferriate: in ferro brunito grigio, con disegno bacchettato semplice;
- persiane: con colori ammessi verde scuro;
- zoccolatura: in intonaco strollato o in ceppo (non ammesso l'utilizzo del Serizzo);
- scale esterne e ballatoi: ammesso solo il restauro conservativo, senza addizioni rispetto agli elementi esistenti;
- ringhiere: in ferro brunito grigio, con disegno bacchettato semplice;
- balconi: non sono ammessi nuovi balconi sul fronte stradale degli edifici; la realizzazione di balconi sui fronti interni è consentita con sporgenza massima di m.

1,20.

- finiture e decorazioni: restauro conservativo degli elementi esistenti (archi, dipinti, ecc.);
- coperture: in coppi color cotto;
- pluviali e canali di gronda: in rame;
- antichi muri di cinta: obbligatorio il restauro dell'esistente;
- recinzioni: non ammesse nuove recinzioni;
- cancellate: disegno in bacchettato semplice, colore brunito grigio, altezza massima 2 m. o come i muri adiacenti;
- fienili, stalle e depositi, edifici dismessi: se all'interno delle corti, sono trasformabili al piano terra in box auto, con serramento o basculante in legno naturale; è consentito il riuso a fini abitativi con il mantenimento della sagoma;
- pavimentazioni: in cemento lavato, ghiaia, pietra in lastre (ammesse beola grigia o bianca, pietra di Maranga, Luserna, granito di Montorfano, pietra di Cuasso, porfido rosso o grigio). Non sono ammessi espressamente il Serizzo e i graniti sardi;
- serrande e vetrine: ammesso l'utilizzo di serramenti in legno naturale o in metallo rivestito in legno, a colori chiari;
- tende: ammesse dritte ed avvolgibili, in tessuto color canapa naturale;
- soglie: in pietra come le pavimentazioni;

Circa gli interventi interessanti la sagoma degli edifici, è vietato:

- modificare la tipologia dei tetti e gli andamenti delle falde, salvo raccordi sulle testate in sostituzione di timpani ciechi, salvo interventi per l'allineamento delle gronde;
- aggiungere sovrastrutture (scale esterne, volumi tecnici in vista, mansarde, volumi a sbalzo, ecc.);
- arretrare le parti superiori degli edifici lungo strada.

È inoltre obbligatorio, a partire dall'intervento di ristrutturazione semplice esteso almeno ad un intero edificio:

- eliminare le sovrastrutture (servizi igienici ed altri volumi aggettanti, ballatoi o balconi chiusi), quando siano estranee alla logica progettuale originaria dell'edificio;
- trasformare le eventuali coperture piane degli edifici principali in tetti a falde.

Sono sottoposti a specifica tutela gli elementi architettonici di pregio come: pavimentazioni tradizionali, elementi decorativi/architettonici, colonne e pilastri, portali e cancelli, balconi e ballatoi, loggiati. In particolare:

- sulle facciate di pregio architettonico sono ammessi interventi strettamente intesi al ripristino di forme o motivi originari od all'eliminazione di sovrastrutture ed alterazioni occorse nel tempo;
- sulle facciate di pregio ambientale o che presentano elementi d'interesse sono ammessi interventi limitati (apertura di finestre o di porte), purché siano coerenti con il disegno architettonico preesistente e si valorizzino gli elementi significativi e qualificanti, architettonici (portali, sovraporte, ecc.) o artistici (edicole, fregi, iscrizioni, lapidi, stemmi e altre decorazioni); è altresì fatto obbligo di eliminare gli elementi dissonanti o modificativi rispetto all'originaria concezione della facciata.

È vietato inoltre:

- alterare l'aspetto esterno degli edifici attraverso:
  - l'utilizzo di materiali non tradizionali;
  - la chiusura di balconi, ballatoi e terrazze; per gli edifici aventi tipologia diversa dai fienili, la chiusura di portici e loggiati può avvenire solo con elementi trasparenti che garantiscano la riconoscibilità dell'originaria partitura di facciata; la volumetria è quella del portico chiuso;
  - la creazione di soppalchi chiusi od aperti nei porticati e nei loggiati liberi;
- modificare le partiture di facciata ed alterare o distruggere l'apparato decorativo esterno degli edifici da conservare (portali, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, fregi, affreschi, pitture, bassorilievi, sculture, pavimentazioni, ringhiere in ferro lavorato, ecc.) o l'apparato tecnologico;
- rimuovere o manomettere gli elementi singolari – già noti o messi in luce durante l'intervento – di valore storico-artistico o d'interesse tipologico-tradizionale, siano essi di decoro dell'edificio o di arredo degli spazi pertinenti (fontane, pozzi, edicole, scenari, portici, lapidi, stemmi, comignoli, muri, recinzioni, ecc.);
- realizzare parapetti pieni in muratura o in cemento armato.

Negli interventi adeguativi e modificativi su interi edifici:

- non possono essere realizzati portici nelle fronti lungo strada; debbono essere rispettati gli allineamenti orizzontali e verticali per porte, finestre e luci di negozio;
- circa gli interventi all'interno degli edifici, i solai in legno e le volte staticamente validi debbono essere conservati, rimuovendo le eventuali controsoffittature che li nascondono.

I fabbricati accessori vistosamente contrastanti con l'ambiente (per funzioni, stato di conservazione, materiali usati, ecc.) debbono essere demoliti in occasione del primo intervento (a partire dalla ristrutturazione semplice) effettuato sull'edificio servito.

Uso e sistemazione delle aree libere:

- La costruzione di nuove recinzioni tra aree libere contigue è subordinata al preventivo parere della Commissione Paesistica;
- L'obbligo della sistemazione e manutenzione delle aree libere compete ai rispettivi proprietari; nel caso di cortili o spazi comuni, in mancanza di specifici accordi tra gli interessati, l'onere si ripartisce tra i proprietari degli edifici che vi hanno accesso o diritto di passo, in proporzione al volume dei rispettivi edifici;
- E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione tra di loro subaree adiacenti o subaree con spazi pubblici;
- Gli interventi, anche manutentivi, che interessino la totalità delle aree libere (sistemazione delle pavimentazioni, rifacimento del sistema di percolazione/evacuazione delle acque, ecc.) debbono essere finalizzati:
  - alla sistemazione degli spazi con materiali tradizionali o comunque consoni all'ambiente;
  - alla rimozione di pavimentazioni impermeabili, sostituendole con coperture in materiali tradizionali e permeabili e creando, ove possibile, spazi piantumati;

- all'eliminazione delle recinzioni esistenti;
- alla conservazione delle alberature d'alto fusto (con circonferenza superiore a 50 cm, misurato ad 1 m da terra); gli alberi eventualmente abbattuti per ragioni fitosanitarie e/o di sicurezza nell'arredo urbano debbono essere sostituiti;

- Sulle pavimentazioni di tipo tradizionale che coprono spazi privati visibili da spazio pubblico sono ammessi soltanto gli interventi intesi alla loro conservazione;
- Le alberature tradizionali non possono essere abbattute; è comunque ammessa la sostituzione degli alberi ammalorati;
- Gli interventi di riqualificazione delle aree libere debbono effettuarsi contestualmente alle opere edilizie previste.

Gli spazi pubblici devono essere lastricati o pavimentati in acciottolato o selciato, con trottatoie.

26.5 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI BASSA DENSITA'

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ampliamento, risanamento e ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione.

Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- If: 0,6 mc/mq;
- H: 7 metri (2 piani f.t. + sottotetto per un max di 10 metri al colmo);
- Rc: 30%;
- 30% max di Slp per destinazioni compatibili

Circa l'immobile sito al foglio 25 mappali 114, 304, 450 e 452, si prescrive il mantenimento delle alberature e dell'edificio esistenti, con un'altezza massima di due piani fuori terra.

Ulteriori modalità di intervento

- Le aree libere devono essere alberate con n°1 albero ogni 100 mq di aree libere;
- Gli interventi edilizi devono rispettare le alberature esistenti di altezza superiore ai m. 6. E' vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse. Il Comune può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate in un rapporto minimo di 2 a 1.

26.6 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI MEDIA DENSITA'

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ampliamento, risanamento e ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione.

Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- If: 0,8 mc/mq;
- H: 10 metri (3 piani f.t. + sottotetto per un max di 13 metri al colmo);;
- Rc: 40%
- 30% max di Slp per destinazioni compatibili

Ulteriori modalità di intervento

- Le aree libere devono essere alberate con n°1 albero ogni 100 mq;
- Gli interventi edilizi devono rispettare le alberature esistenti di altezza superiore ai m. 6. E' vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse. Il Comune può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate in un rapporto minimo di 2 a 1.

26.7 RIGENERAZIONE URBANA

Ad esclusione dei Piani Attuativi di cui al TITOLO III – DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI, possono essere attivati ulteriori PA (all'interno dei Tessuti Urbani di cui ai precedenti art. 26.5 e 26.6) se comprendono:

↘ un intero isolato, oppure
↘ una St di almeno 5000 mq, oppure
↘ tutte le aree fronteggianti una strada;

con una premialità, rispetto agli indici di zona, del 25% se l'intervento produce:

A. la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici;
B. la previsione di parcheggi pubblici e di verde di arredo come da art. 9 delle NTA del PdS;
C. un adeguamento delle urbanizzazioni a rete.

Circa la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici, per la sistemazione dei tracciati stradali a senso unico, obbligatorio per strade di calibro inferiore a 7 m si osserva il seguente schema di riferimento progettuale, in progressione:

- Marciapiede di larghezza m. 1,5 anche a raso
- Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5
- Pista ciclabile separata da un cordolo e con indicazioni di segnaletica orizzontale e pittogrammi:
  - di larghezza m. 1,5 monodirezionale
  - ove possibile, di larghezza m. 2,5, bidirezionale
- Parcheggi, inserendo alberature, una ogni stallo in linea

Per la sistemazione delle strade con sedime uguale o superiore a m. 7 si osserva il seguente schema di riferimento progettuale, in progressione:

- Marciapiede di larghezza m. 1,5 anche a raso
- Corsia auto veicolare monodirezionale di m 3,30 o bidirezionale di larghezza m. 7
- Pista ciclabile di lunghezza m. 1,5 monodirezionale o bidirezionale di larghezza m. 2,5
- Parcheggi in linea di larghezza m. 2, con alberature, ogni stallo
- Secondo marciapiede di larghezza m. 1,5

Le corsie possono essere realizzate con tracciato serpeggiante (modello "*woonerf*"), alternando gli stalli di parcheggio sui due lati della strada per rallentare il traffico.

Per tutti gli interventi l' H max da rispettare è pari a 10,5 m.

Art. 27. Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo/terziario – Norme Generali e Specifiche per ambiti

27.1 Sono gli Ambiti "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo di completamento", "Ambiti prevalentemente terziari", "Aree per la distribuzione del carburante esistenti", identificati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

27.2 Destinazioni d'uso principali e compatibili ammesse

Esclusivamente per il "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo di completamento":

- Destinazione principale SETTORE SECONDARIO GF2 (escluse le attività legate al settore rifiuti (D. Lgs. 152/2006));
- Destinazioni complementari ammesse:
  - Settore Terziario GF3 (ad esclusione di Gf3.3, Gf3.4, Gf3.6, Gf3.7);
  - Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande GF4;
  - Commercio al dettaglio GF5 (esclusivamente non alimentari Gf5.1, Gf5.2, Gf5.3);
  - Altre attività terziarie GF6, fino al limite del 10% della Slp del singolo edificio e/o degli edifici (non dismessi alla data di adozione del presente PGT) di un comparto ben definito o isolato o dalla convenzione registrata tra più edifici; è possibile il 100% di Slp con destinazione GF6 per gli edifici dismessi alla data di adozione del presente PGT;
  - Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o di interesse generale Gf8.1.

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.2 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra. Sono inoltre espressamente escluse nuove attività appartenenti alle tipologie seguenti: attività di commercializzazione di materiale erotico o pornografico, sale giochi/bingo, compro oro.

Esclusivamente per gli "Ambiti prevalentemente terziari":

- Destinazione principale SETTORE TERZIARIO GF3 (ad esclusione di Gf3.6 e Gf3.7) e COMMERCIO AL DETTAGLIO GF5 (esclusivamente non alimentari Gf5.1, Gf5.2, Gf5.3);
- Destinazioni complementari ammesse:
  - Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande GF4;
  - Altre attività terziarie GF6;

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.2 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra.

Gli esercizi commerciali sono consentiti a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura prescritta dalla L. n. 122/89, salvo quanto previsto da regolamenti e disposizioni comunali.
Per le medie strutture di vendita Gf5.2 e Gf5.3, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura di quella prescritta dalla L. n. 122/89, è ammessa la loro monetizzazione. Deve comunque essere garantita una dotazione minima pari al 50% di

quella prescritta dalla L. n. 122/89.

Per gli interventi di riutilizzo, sostituzione, realizzazione di nuovi edifici a destinazione funzionale terziaria (centri o laboratori di ricerca, centri di calcolo, sedi istituzionali di società, istituti universitari), l'Amministrazione stabilirà oneri di urbanizzazione incentivanti rispetto a quelli ordinari previsti, fermo restando che dovranno dotarsi almeno del 50% delle superfici a standard necessarie.

27.3 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO

Circa le aree ed edifici a destinazione produttiva esistenti, nuovi insediamenti, nuove costruzioni e/o ristrutturazioni produttive:

- 50% minimo di Slp per spazi dedicati alla produzione;
- 50% massimo di Slp per spazi integrati di magazzinaggio;
- ammesse le destinazioni, terziario direzionale e altri servizi integrati, in quota non superiore al 20% di Slp;
- ammessa la possibilità di realizzare la residenza con un minimo di 45 mq di slp e un max di 120 mq di Slp;
- ammesse l'esposizione e la vendita diretta in quota non superiore al 20% di Slp;
- soppalchi ammessi fino al max del 30% della Slp con altezza minima, sopra e sotto, di metri 3, che non comportano slp fino al 15% della Slp totale;
- I piani interrati, senza permanenza di persone, non computano nella Slp complessiva;
- l'utilizzo degli edifici per locali d'intrattenimento, palestre, centri benessere e simili, deve essere prevista la presenza e l'adeguamento dei parcheggi al 50% della Slp con un minimo del 25%. La quota mancante tra il parcheggio realizzato e la quota del 50%, deve essere giustificata tecnicamente e monetizzata. Il permesso di costruire deve essere condizionato alla realizzazione dei parcheggi;
- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione anche con demolizione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto degli indici indicati successivamente.
- Escluse le manutenzioni, gli altri interventi edilizi devono essere condizionati alla realizzazione dei parcheggi.

Si prescrive:

- Slp massima: 1 mq/mq della Sf;
- Altezza massima (H max): m. 10 all'intradosso;
- Rapporto di copertura (Rc): 65% della superficie fondiaria (Sf);
- I volumi tecnici fuori sagoma sono ammessi se compresi nell'involucro virtuale, determinato dall'inclinata di 30° spiccata dalla sommità della recinzione all'altezza di m 2,50.

Mitigazione per le attività impattanti

Per le attività la cui produzione superi i limiti del Piano di Azzonamento Acustico, è obbligatoria la realizzazione di barriere antirumore.

Alberature = 1 albero di prima grandezza ogni 3 posti auto; 1 albero di prima grandezza

ogni parcheggio per autotreno; 1 albero di prima grandezza ogni 50 mq di area libera; dovrà essere garantito un filare di alberi di prima grandezza lungo il margine che si affaccia sugli spazi aperti agricoli.

Parcheggi pertinenziali = Ogni attività produttiva deve prevedere nell'area di pertinenza parcheggi alberati per autovetture nella misura minima del 10% della Sf.

Parcheggi Standard: Vedi NTA del Piano dei Servizi.

Gli edifici che si dotano di tetto fotovoltaico per almeno il 50% hanno una premialità nella Slp del 5%.

Ogni nuovo insediamento nelle aree produttive dovrà inoltre garantire le seguenti indicazioni:

- Classe di certificazione energetica minima B per gli ambienti destinati a uffici, residenza, mensa;
- Installazione nelle varie attività da insediare di pannellature solari per il riscaldamento dell'acqua calda igienico-sanitaria di fabbisogno;
- Recupero dell'acqua meteorica definendo sistemi e metodologie per il riutilizzo.

27.4 AMBITI PREVALENTEMENTE TERZIARI

Il presente PGT stabilisce i seguenti parametri urbanistici massimi:

- IUF: 1 mq/mq;
- Rc: 50%;
- H: m. 12.

27.5 AREE PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

Nuovi impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi esclusivamente nelle "Fasce di rispetto stradale" e nell'Ambito "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo di completamento".
Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
IUF = 0,3 mq/mq con un limite massimo di 200 mq di SLP;
Rc = 10% escluse le pensiline a protezione degli erogatori;
H = m 4,00.

Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto. Tutto il perimetro, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempreverdi H min 1 metro.

Sono ammesse le seguenti attività complementari: Autolavaggio, Bar, Vendita di prodotti al servizio degli automobilisti.

Per gli impianti esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria.

Fatta salva l'ammissibilità di nuovi impianti esclusivamente negli ambiti di cui sopra, è ivi

comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:

- in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di 100 metri;
- fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (sempreché in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc..

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti e nelle aree agricole esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale per un loro uso esclusivo.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle degli artt. 2, 3 e 4 del Regolamento Regionale n°3 del 21 Luglio 2000 e s.m.i.

Art. 28. Aree destinate all'agricoltura

28.1 Corrispondono alla porzione ricadente nel territorio comunale di Senago così come individuato negli elaborati grafici del Piano delle Regole Tav. PR01 "Azzonamento".

Destinazioni d'uso

E' ammesso esclusivamente il gruppo funzionale AGRICOLTURA GF7 e i relativi sottogruppi Gf7.1 e Gf7.2 di cui all'Art. 2 delle presenti norme.

Sono ammesse le attività di florovivaismo per unità di mq 20.000 massimo, con spazi coperti per la vendita/deposito massimo 3% della St.

Le coltivazioni industriali del legno sono ammesse a condizione che il 10% della St interessata, con sviluppo lineare su uno dei bordi, sia destinata a filari permanenti.

Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art. 2 delle presenti norme e non menzionati tra le destinazioni prevalenti e/o integrative/complementari di cui sopra.

Interventi ammissibili

Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione delle conduzione del fondo, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività (come stabilito dall'art. 2135 Codice Civile: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione/conservazione/vendita dei prodotti, ecc.). E' ammessa la costruzione, per gli addetti, di nuovi edifici residenziali (e relativi indici di densità fondiaria) ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i., con lotto minimo di 3 ha.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive non possono superare:

- Il rapporto di copertura (Rc) del 10% della superficie aziendale;

- Il rapporto di copertura (Rc) del 20% nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche;
- Il rapporto di copertura (Rc) del 40% della superficie aziendale nel caso di impianto di serre.

Al fine del computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, previa istituzione di vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale, con valutazione della Commissione Paesistica.

Gli edifici esistenti possono essere sottoposti esclusivamente a interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, a parità di Slp.

Utilizzi ammessi per gli edifici esistenti

E' ammesso:

- Realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali impianti a biomassa, impianti per la produzione di biogas, pannelli solari e fotovoltaici, etc..
- Convertire edifici agricoli dismessi o sottoutilizzati in attività ricettive;
- Prevedere o ampliare allevamenti zootecnici, nel rispetto della distanza minima di m. 200 dalle zone residenziali;
- Prevedere maneggi e pensioni per cavalli;
- Creare spazi per attività didattiche.

Gli utilizzi sono concessi, con Permesso di costruire convenzionato, a fronte di miglioramenti dal punto di vista paesaggistico- ambientale quali:

- La ricomposizione di filari alberati lungo i principali tratturi e strade bianche;
- Ove possibile il ripristino o la realizzazione di siepi frangivento e corridoi ecologici.

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

Disciplina per i lotti edificati in affaccio sulle aree agricole

I lotti adiacenti ad aree agricole, sui quali sono ammessi completamenti dell'esistente, devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" con fascia verde di mitigazione secondo i seguenti parametri:

- Ampiezza di m. 5 minimo;
- Alberatura a filare unico se di specie sempreverdi;
- Alberatura a doppio filare disposto "a quinconce" se di specie caducifoglie;
- E' ammessa la costituzione di terrapieno con arbusti, di ampiezza massima di m. 5, in alternativa ai filari alberati.

Circa gli edifici residenziali e produttivi presenti in tale ambito e non legati all'attività agricola è ammesso il mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione a parità di slp.

Art. 29. Aree di valore paesaggistico – ambientale – ecologico

29.1 Sono definite in tal senso le aree che ricoprono particolare interesse:

- geomorfologico;
- naturalistico;
- agrario tradizionale;
- di valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica;
- di emergenza e/o caratterizzazione paesaggistica locale.

Individuazione

Sono aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico:

- Il Parco Regionale "Parco delle Groane", ai sensi del D.g.r. 25 luglio 2012 - n. IX/3814 "Approvazione della variante generale al piano territoriale di coordinamento del Parco delle Groane".

Il PGT recepisce le prescrizioni di cui agli elaborati grafici e NTA del Parco delle Groane, cui si rimanda.

Il PGT recepisce inoltre le prescrizioni della Legge regionale 29 aprile 2011, n. 7 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 (Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi) – Istituzione del Parco naturale delle Groane e ampliamento dei confini del Parco Regionale".

29.2 Il PGT, negli elaborati grafici allegati, individua con apposito segno grafico l'area destinata a Crah Test all'interno del perimetro del Parco delle Groane. In tale sede si recepiscono le disposizioni della Convenzione stipulata in data 9 Marzo 2007 cui si rimanda.

Art. 29bis Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 60 comma 1) del PTCP

Il PGT recepisce le disposizioni di cui agli articoli 60-61-62 delle Norme tecniche di attuazione del PTCP vigente cui si rimanda.

Sono fatte salve le autorizzazioni edilizie attive e le destinazioni d'uso in essere relative ad ambiti di cui alla Tav. PS1 – Stato di Fatto.

Art. 29ter Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali (art. 60 comma 4) del PTCP

Il PGT recepisce le disposizioni di cui agli articoli 60-61-62 delle Norme tecniche di attuazione del PTCP vigente cui si rimanda.

Art. 30. Ambiti con destinazione cava

30.1 Il PGT individua gli ambiti con destinazione cava all'interno della Tav. PR1 "Azzonamento" del Piano delle Regole.

In particolare, in base alle individuazioni del Piano delle Cave della Provincia di Milano, il Comune di Senago è interessato da due specifici ambiti di cava:

- ATEg16: cava Cassina Nuova, posta a cavaliere tra Senago e Bollate;
- ATEg17: cava Castelletto, in prossimità del confine comunale con Limbiate.

Il PGT recepisce le prescrizioni derivanti dal "Piano delle Cave" della Provincia di Milano, approvato con D.c.r. 16 Maggio 2006 n° VIII/166, cui si rimanda.

In caso di dismissione totale o parziale, o di cessazione dell'attività, il recupero degli ambiti di cava è esclusivamente quello previsto dagli articoli 50-51-52 del D.c.r 16 Maggio 2006 n°VIII/166 – Piano delle Cave della Provincia di Milano, L.R. 8 Agosto 1998 n. 14, con esclusione di qualsiasi tipo di edificazione.

Art. 31. Ulteriori prescrizioni circa gli insediamenti di attività commerciali

31.1 È ammesso lo svolgimento congiunto in un solo esercizio dell'attività commerciale, ivi compresa la somministrazione di alimenti e bevande, e di altri servizi di particolare interesse per la collettività, anche in convenzione con soggetti pubblici o privati.

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

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

Per le iniziative di nuovi e rilevanti insediamenti commerciali o loro potenziamenti, nonché per le attività di logistica e di ingrosso, la richiesta del titolo abilitativo deve essere accompagnata da specifico studio di impatto viabilistico, al fine di individuare soglie di opportunità ed eventuali modalità mitigative e compensative del traffico generato.

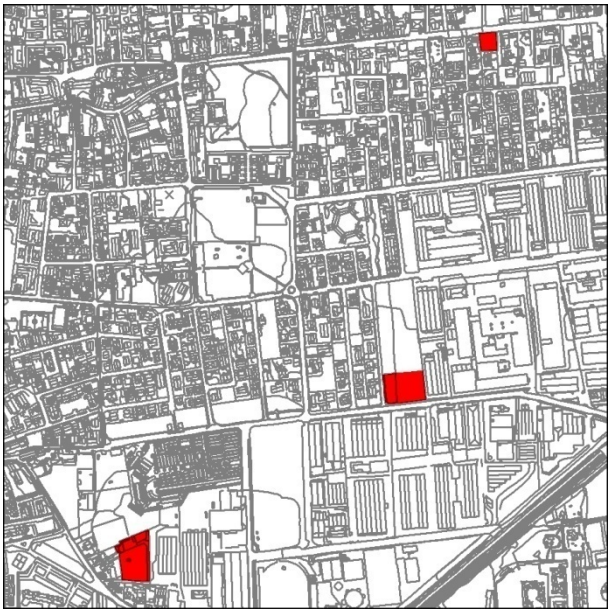
TITOLO III – DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI

Il Piano delle Regole, nella Tavola PR1 "Azzonamento" individua le seguenti aree a pianificazione attuativa, disciplinandone le modalità di trasformazione:

- PA-R (piani attuativi con destinazione prevalentemente residenziale);
- PA-P (piani attuativi con destinazione prevalentemente artigianale/produttiva);
- PA-RSA (piano attuativo con destinazione prettamente a Residenza Sanitaria Assistenziali).

Di seguito vengono presentate le schede di riferimento per ciascun ambito di cui sopra:

Art. 32. PA-R1



St: 9.791 MQ

Parametri urbanistici

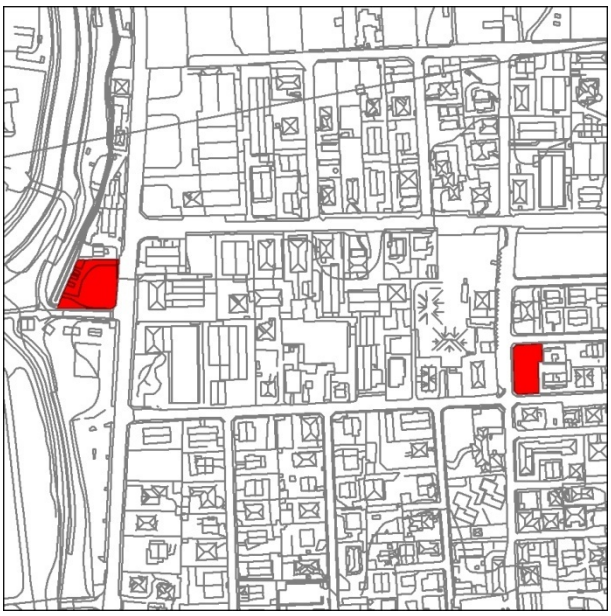
- It perequativo: 0,2 mc/mq
- V: 1.958,2 mc
- H = 2 piani f.t. + 1 mansardato. Non è ammesso il recupero dei sottotetti;
- Rc = 30%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione Generale del Piano dei Servizi

Destinazione funzionale principale ammessa
GF1

Destinazione funzionale complementare ammessa
Gf2.2, Gf3.1, Gf3.2, Gf3.4, GF4, Gf5.1, GF6

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Art. 33. PA-R2



St: 2.409 MQ

Parametri urbanistici

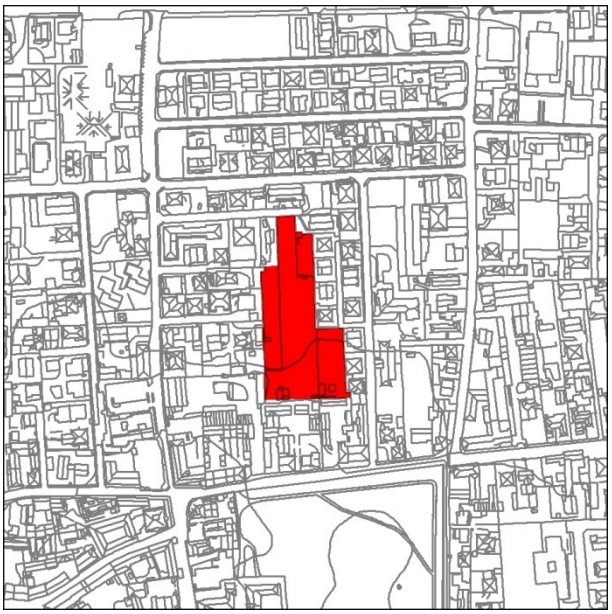
- It perequativo: 0,2 mc/mq
- V: 481,8 mc
- H = 2 piani f.t. + 1 mansardato. Non è ammesso il recupero dei sottotetti;
- Rc = 30%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione Generale del Piano dei Servizi

Destinazione funzionale principale ammessa
GF1

Destinazione funzionale complementare ammessa
Gf2.2, Gf3.1, Gf3.2, Gf3.4, GF4, Gf5.1, GF6

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Art. 34. PA-R5



St: 6.616 MQ

Parametri urbanistici

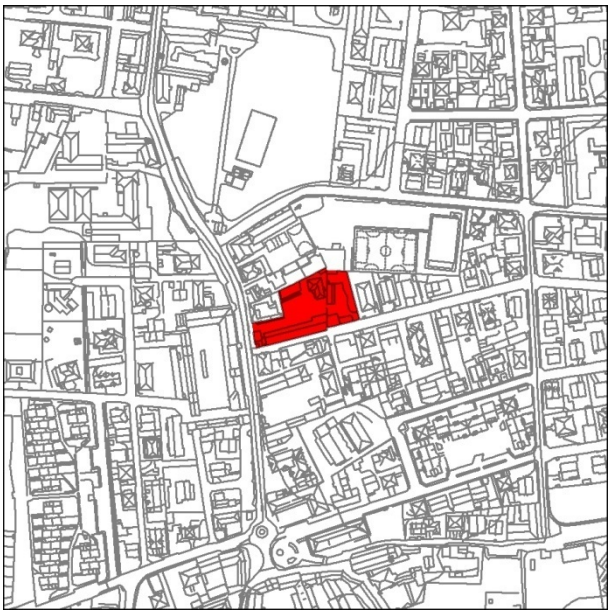
- It perequativo: 0,8 mc/mq
- V: 5.292,8 mc
- H = 3 piani f.t. + 1 mansardato. Non è ammesso il recupero dei sottotetti;
- Rc = 40%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione Generale del Piano dei Servizi

Destinazione funzionale principale ammessa
GF1

Destinazione funzionale complementare ammessa
Gf2.2, Gf3.1, Gf3.2, Gf3.4, GF4, Gf5.1, GF6

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Art. 35. PA-R6



St: 2.998 MQ

Parametri urbanistici

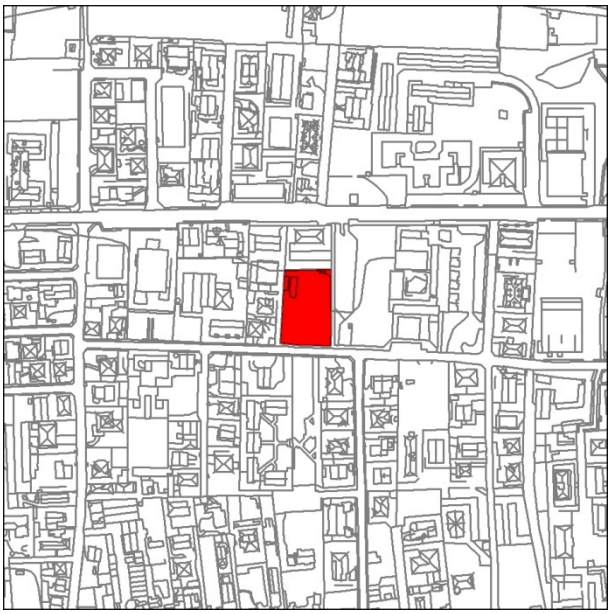
- It perequativo: 0,8 mc/mq
- V: 2.398,4 mc
- H = 3 piani f.t. + 1 mansardato. Non è ammesso il recupero dei sottotetti;
- Rc = 40%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione Generale del Piano dei Servizi

Destinazione funzionale principale ammessa
GF1

Destinazione funzionale complementare ammessa
Gf2.2, Gf3.1, Gf3.2, Gf3.4, GF4, Gf5.1, GF6

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Art. 36. PA-R7



St: 2.331 MQ

Parametri urbanistici

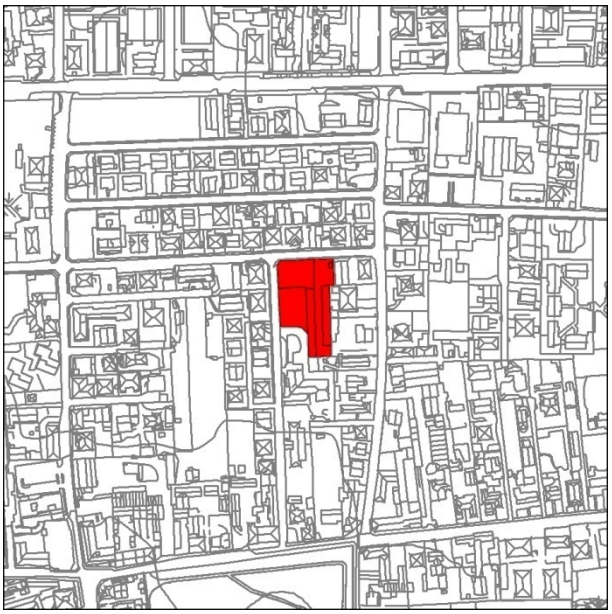
- It perequativo: 0,8 mc/mq
- V: 1.864,8 mc
- H = 3 piani f.t. + 1 mansardato. Non è ammesso il recupero dei sottotetti;
- Rc = 40%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione Generale del Piano dei Servizi

Destinazione funzionale principale ammessa
GF1

Destinazione funzionale complementare ammessa
Gf2.2, Gf3.1, Gf3.2, Gf3.4, GF4, Gf5.1, GF6

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Art. 37. PA-R8



St: 2.714 MQ

Parametri urbanistici

- It perequativo: 0,8 mc/mq
- V: 2.171,2 mc
- H = 3 piani f.t. + 1 mansardato. Non è ammesso il recupero dei sottotetti;
- Rc = 40%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione Generale del Piano dei Servizi

Destinazione funzionale principale ammessa
GF1

Destinazione funzionale complementare ammessa
Gf2.2, Gf3.1, Gf3.2, Gf3.4, GF4, Gf5.1, GF6

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Art. 38. PA-R9

St: 6.764 MQ

Parametri urbanistici
- It: 2,5 mc/mq
- Slp max: 5.636
- H = 6 piani f.t. + 1 mansardato. Non è ammesso il recupero dei sottotetti;
- Rc = 50%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione Generale del Piano dei Servizi

Destinazione funzionale principale ammessa
GF8.2

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Art. 39. PA-R10

St: 3.980 MQ

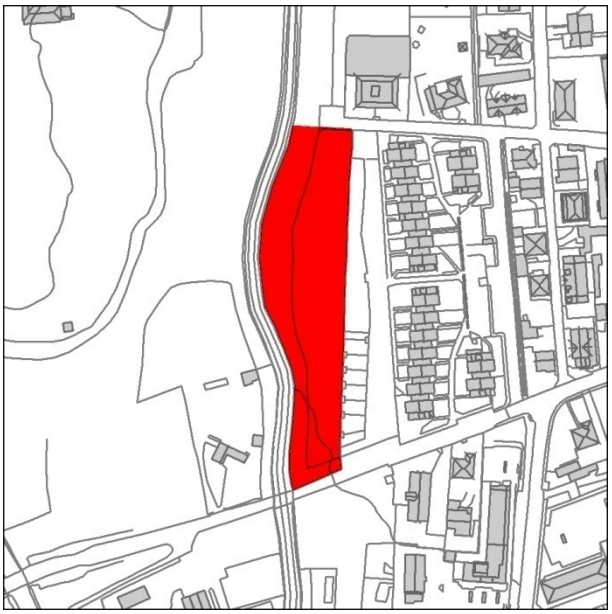
Parametri urbanistici
- Slp max: 3.311,63 mq, pari a quella esistente
- V: 9.934,89 mc
- H = 3 piani f.t. + 1 mansardato. Non è ammesso il recupero dei sottotetti;
- Rc = 50%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione Generale del Piano dei Servizi

Destinazione funzionale principale ammessa
GF1

Destinazione funzionale complementare ammessa
Gf2.2, Gf3.1, Gf3.2, Gf3.4, GF4, Gf5.1, GF6

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Art. 40. PA-R11



St: 6.635 MQ

Parametri urbanistici

- V: 2.000 mc
- H = 2 piani f.t. + 1 mansardato. Non è ammesso il recupero dei sottotetti;
- Rc = 50%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione Generale del Piano dei Servizi;
- Distanza dai confini verso est ridotta a 3 metri;

Destinazione funzionale principale ammessa
GF1

Destinazione funzionale complementare ammessa
Gf2.2, Gf3.1, Gf3.2, Gf3.4, GF4, Gf5.1, GF6

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Art. 41. PA-P2

St: 5.332 MQ

Parametri urbanistici

- Ut perequativo: 0,61 mq/mq
- Slp max: 3.252,52 mq
- H = 10 metri;
- Rc = 61%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione Generale del Piano dei Servizi

Destinazione funzionale principale ammessa
Gf2.1, Gf2.2

Destinazione funzionale complementare ammessa
Gf3.1, Gf3.2, Gf3.5, GF4, GF6

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Art. 42. PA-P3

St: 5.891 MQ

Parametri urbanistici

- Ut perequativo: 0,61 mq/mq
- Slp max: 3.593,51 mq
- H = 10 metri;
- Rc = 61%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione Generale del Piano dei Servizi

Destinazione funzionale principale ammessa
Gf2.1, Gf2.2

Destinazione funzionale complementare ammessa
Gf3.1, Gf3.2, Gf3.5, GF4, GF6

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Art. 43. PA-P5

St: 9.579 MQ

Parametri urbanistici

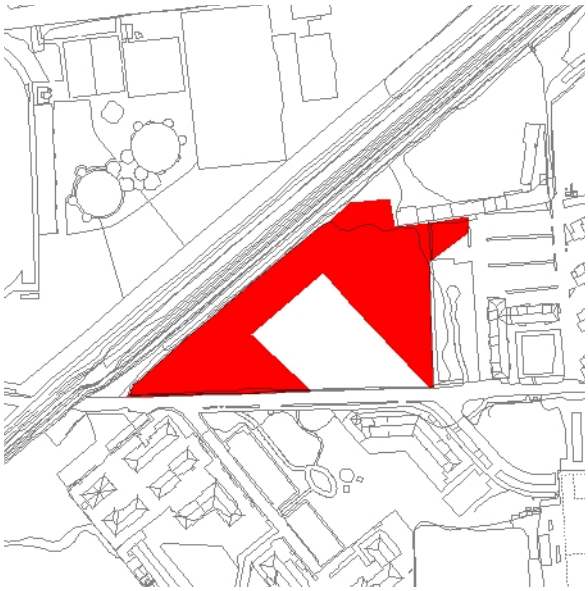
- Ut perequativo: 0,61 mq/mq
- Slp max: 5.843,2 mq
- H = 10 metri;
- Rc = 61%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione Generale del Piano dei Servizi

Destinazione funzionale principale ammessa
Gf2.1, Gf2.2

Destinazione funzionale complementare ammessa
Gf3.1, Gf3.2, Gf3.5, GF4, GF6

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Art. 44. PA-RSA



St: 11.681 MQ

Parametri urbanistici

- Slp max: 6.800 mq; è prevista un'ulteriore SLP fino ad un max di 2100 mq, da realizzare a seconda delle esigenze dell'AC e da definire nell'ambito dell'attuazione del PA
- H = 4 piani f.t (15 metri max);
- Rc = 60%;
- Parcheggi: privati ad uso pubblico

Destinazione funzionale principale ammessa
Gf8.1 (esclusivamente RSA)

Modalità di intervento: Piano Attuativo

TITOLO IV – VINCOLI DI PIANO

Art. 45. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

44.1 INDIVIDUAZIONE DELLA FASCIE DI RISPETTO CON ATTIVITÀ DI POLIZIA IDRAULICA AI SENSI DELLA D.G.R. 31 OTTOBRE 2013 2013 N. X/883

- RETICOLO PRINCIPALE (Torrenti Garbogera – Pudiga – Cisnara, Canale scolmatore delle piene di nord-ovest): 10 metri dal ciglio di sponda/canale (per entrambe le sponde) o dal piede esterno dell'argine, ove presente, o dal bordo esterno della strada alzaia che fiancheggia il Canale Scolmatore. In corrispondenza dei tratti tombinati la fascia si estende a partire dal diametro esterno del manufatto/tubazione.

- RETICOLO MINORE (Torrente Cisnaretta): 10 metri dal ciglio di sponda (per entrambe le sponde).

- CANALI IRRIGUI DEL CONSORZIO DI BONIFICA EST TICINO VILLORESI
  - *CANALE ADDUTTORE PRINCIPALE* (Canale Villoresi): 10 metri dal ciglio del canale o dal piede esterno dell'argine, ove presente; 50 metri dal ciglio del canale o dal piede esterno dell'argine, ove presente, per entrambe le sponde, ai sensi dell'art. 21 della normativa del PPR

  - *CANALI DERIVATORI* (secondo ordine): 6 metri dal bordo del canale;

  - *CANALI DIRAMATORI* (terzo ordine): 5 metri dal bordo del canale

In corrispondenza dei tratti tombinati la fascia di rispetto si estente a partire dal diametro esterno del manufatto/tubazione.

44.2 PARCO REGIONALE "PARCO DELLE GROANE"

Si tratta della porzione di territorio comunale compresa nel Parco Regionale "Parco delle Groane".

Il PGT recepisce le prescrizioni:

- del D.g.r. 25 luglio 2012 – n. IX/3814 "Approvazione della variante generale al piano territoriale di coordinamento del Parco delle Groane";
- della Legge regionale 29 aprile 2011, n. 7 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 (Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi) – Istituzione del Parco naturale delle Groane e ampliamento dei confini del Parco regionale".

44.3 AREA DI RISPETTO DEI TORRENTI GARBOGERA, PUDIGA, CISNARA (D.LGS. 42/2004 e s.m.i.)

Si tratta della fascia di rispetto soggetta a vincolo paesistico, estesa per una fascia di 150 metri su ogni lato del corso d'acqua.

44.4 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE AI SENSI DEL D.LGS 22 GENNAIO 2004 N. 42

Il tessuto storico comunale, risultante dalla cartografia storica, è completamente

trasformato da interventi di recupero disomogenei con le caratteristiche originarie degli edifici e da nuove costruzioni incongruenti per tipologia e dimensioni.
Il PGT indica, tra i suoi obiettivi fondamentali, la conservazione e la valorizzazione dei tessuti urbani di antica formazione, assumendo gli obiettivi di recupero/mantenimento della continuità del ruolo e della identità culturale dei nuclei antichi, in rapporto alla propria specificità e dimensione, attraverso una situazione integrata delle funzioni insediate, ponendo inoltre attenzione alla valorizzazione degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela del contesto architettonico e urbano da perseguirsi prioritariamente con la conservazione e la valorizzazione degli edifici di antica formazione.
Si rimanda, circa la disciplina del Nucleo di Antica Formazione di Senago, alle disposizioni dell'art.26 delle presenti norme.

44.5 IMMOBILI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI SENSI DEL CODICE URBANI

Con apposito simbolo la Tavola "Vincoli di Piano" individua i seguenti immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 – Codice Urbani:

- Villa Borromeo con annesso parco;
- Villa e Parco Monzini;
- Villa e Giardino Sioli.

44.6 AMBITI GEOLOGICI/CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Si fa riferimento alle indicazioni e prescrizioni dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico Comunale.

44.7 AIPO "VASCA DI LAMINAZIONE SUL FIUME SEVESO – Comune di Senago (MI) PROGETTO PRELIMINARE – aprile 2013"

Si fa riferimento alle indicazioni e prescrizioni dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico Comunale.

Art. 46. Vincoli Amministrativi

45.1 ZONE DI RISPETTO STRADALE E CIMITERIALE

Le zone di rispetto stradale hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi in vigore: l'ampiezza riportata negli elaborati deve pertanto considerarsi indicativa. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzonamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

Le zone di rispetto dei cimiteri, stabilite nei decreti della competente autorità sanitaria, sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo.

Le zone di rispetto stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle

strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione.
Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale.

Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale per la profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili.

Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette a inedificabilità e sono destinate esclusivamente ai cimiteri ed alle aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio, luoghi di sosta ed il raccoglimento. Sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico. Vi possono essere eccezionalmente concesse a titolo precario costruzioni per la vendita dei fiori e degli oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. E' vietato l'accatastamento di materiali, l'esecuzione di scavi e di riporti, ad eccezione di quelli eseguiti per il mantenimento ambientale o all'andamento morfologico e per la formazione degli accessi ai fabbricati.
La riduzione a 50 m della fascia di rispetto cimiteriale nei lati nord, sud, ovest è stata autorizzata dal Comitato di Gestione dell'USSL n. 67 con Deliberazione n. 730/88/C del 28/9/1988; con Deliberazione del Direttore Generale dell'ASL n.1 del 5/4/2002, n.279, veniva approvata la rideterminazione della fascia di rispetto del lato ovest. Con deliberazioni del Consiglio comunale n. 25/2006 e 9/2007 sono state apportate lievi modifiche al perimetro della fascia di rispetto cimiteriale, rispetto alla quale l'Azienda Sanitaria Locale, con determinazione n. 745 del 18/12/2006, ha espresso parere favorevole per gli aspetti igienico-sanitari di competenza. La fascia di rispetto cimiteriale riportata negli elaborati grafici del PGT è quella così come approvata definitivamente con la suddetta Deliberazione n. 9/2007.

45.2 ZONE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Tali zone di rispetto sono indicativamente rappresentate sulla Tavola "Vincoli di Piano.
Si rammenta che per effetto del DPCM 8 Luglio 2003 (e successivo Decreto 29 Maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"), sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti. Il Piano delle Regole rinvia, per l'effettiva verifica della sussistenza ed entità della fascia di rispetto, all'applicazione delle norme vigenti in materia e delle indicazioni degli enti gestori.

45.3 ZONE DI RISPETTO DEI POZZI IDRICI

Valgono le disposizioni del D.Lgs 152 /06 (art.94) - d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693.
Si prescrive che all'interno della fascia di rispetto del pozzo per il prelievo dell'acqua potabile devono essere rispettati i vincoli previsti dal D.Lgs. 152/2006 (per quanto concerne la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano) e dalla Dgr n.7/12693 del 10/04/2003 che all'allegato 1 riporta le "Direttive per le attività all'interno delle fasce di rispetto".

45.4 VINCOLO DI SALVAGUARDIA URBANISTICA EX ART. 102BIS L.R. 12/2005

Vista la presenza della previsione di rifacimento integrale della tramvia interurbana esistente "Milano Comasina – Limbiate Ospedale" si prescrive l'assoggettamento degli areali coinvolti al vincolo di salvaguardia urbanistica ex art. 102bis L.r. 12/2005, da dimensionare e disciplinare secondo i criteri di cui alla d.g.r. n. VIII/8579 del 3/12/2008: fascia di rispetto pari a 30 metri e l'obbligo di assunzione –in capo ai soggetti attuatori– di specifici impegni convenzionali inerenti la realizzazione di eventuali opere di mitigazione degli impatti acustici e atmosferici che, in aggiunta a quelle già previste nel progetto licenziato positivamente con prescrizioni dalla Commissione regionale, si rendessero necessarie ai fini della compatibilità ambientale della eventuale trasformazione;

TITOLO V –CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 47. Classi di Sensibilità Paesaggistica

46.1 Il PGT, nella Tavola "Classi di Sensibilità Paesaggistica" individua sul territorio comunale 5 classi di sensibilità paesaggistica, che costituiscono il riferimento per la valutazione preventiva e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.

46.2 CLASSE I – SENSIBILITÀ MOLTO BASSA

Ambiti del territorio urbanizzato che non presentano alcuna emergenza storica o ambientale, zone a destinazioni produttiva o mista produttiva – residenziale, piccoli lotti agricoli interstiziali al continuum edificato. La Classe comprende la maggior parte dell'urbanizzato produttivo in quanto ambito urbano consolidato senza elementi di nota

Si tratta di ambiti che non presentano particolari elementi di interesse paesistico e che pertanto non richiedono particolari prescrizioni.

46.3 CLASSE II – SENSIBILITÀ BASSA

Ambiti di territorio urbanizzato che non presentano alcuna emergenza storica o ambientale, zone a destinazione prevalentemente residenziale. La classe comprende la maggior parte dell'urbanizzato residenziale, in quanto urbano consolidato senza alcun elemento di nota.

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vigenti.

46.4 CLASSE III – SENSIBILITÀ MEDIA

E' stata assegnata:

- a porzioni di aree edificate adiacenti al tessuto storico come riconoscimento di un valore e di una necessità di tutela maggiori dovuti al mantenimento dell'identità locale, immediatamente riconoscibile dal fruitore del paesaggio;
- alle aree di elevata percezione poste al limite del continuum urbanizzato destinate a trasformazione urbanistica;
- alle aree agricole localizzate principalmente a sud del territorio comunale che si evidenziano per qualità ed omogeneità;
- alle aree comunali destinate attualmente a cava.

Nelle aree a "sensibilità media" gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturale ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi

pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

Circa gli ambiti a cava, le opere di recupero ambientale devono essere progettate e eseguite per «fasi di recupero» contestualmente ai lavori di coltivazione. Il progetto deve tendere alla minimizzazione delle aree denudate o comunque degradate, anche da attivita` pregressa, prevedendo che le zone esaurite vengano recuperate all'utilizzazione finale prevista e pianificando i tempi di recupero. Il recupero delle aree di cava deve essere compatibile con la struttura del paesaggio circostante. La rimodellazione dei versanti deve tendere a morfologie congruenti con le destinazioni d'uso previste. I progetti di recupero devono tener conto sia degli aspetti territoriali relativi ai previsti utilizzi del suolo, sia degli aspetti ecosistemici, con specifico riferimento alle connessioni con le reti ecologiche circostanti.

46.5 CLASSE IV – SENSIBILITÀ ELEVATA

Sono le zone con correlazione di elementi di pregio sia a livello visivo e di fruizione che di relazione intrinseca fra componenti: è il caso degli ambiti che mantengono inalterate le caratteristiche ambientali e fisiche originarie, dei luoghi con valenza paesistica determinata da emergenza visiva non compromessa dai pur vicini sistemi urbani edificati. In questa classificazione rientrano dunque gli ambiti di valore storico culturale quali porzioni di NAF più strutturate dal punto di vista morfologico, le Ville Sioli e Monzini (annessi parchi/giardini), gli edifici di culto. Gli interventi saranno attenti al rapporto con i caratteri tipologici e architettonici dei luoghi evidenziandone le specificità attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici significativi di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, etc., onde evitarne l'omologazione con la restante parte del tessuto urbano.

46.6 CLASSE V – SENSIBILITÀ MOLTO ELEVATA

Componenti emergenti di valore eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, che acquistano un valore preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento in virtù di un elevato valore naturalistico e per via di una posizione dominante molto evidente. Rientrano principalmente, in tale classe, il Parco delle Groane e la Villa Borromeo. Gli interventi ammessi in tali ambiti devono rispondere al principio della valorizzazione. Tali ambiti rappresentano ecosistemi che hanno funzione di fondamentale elemento di equilibrio ecologico. Gli interventi dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio paesaggistico.

Gli interventi negli spazi dovranno inoltre prevedere:

- la massima valorizzazione dei corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei;
- un consistente incremento della vegetazione arborea e arbustiva esistente;
- la riqualificazione del sistema dei tracciati poderali e interpoderali anche come rete per la fruizione;
- la riqualificazione e il rafforzamento degli elementi della struttura del paesaggio agrario tradizionale preesistente.

Si dovrà curare che le fasce prospettiche definite vengano mantenute libere da ostacoli visivi rispetto al paesaggio e ai siti di riferimento. Si dovrà prevedere il controllo tipologico e dimensionale di tutti gli insediamenti del contesto di riferimento che possano in ogni caso interferire con segni identificativi.
Gli interventi, infine, dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio boschivo sia ai fini agricoli sia ai fini di utilizzazione turistica.

Art. 48. Indicazioni sulla percezione del paesaggio

47.1 Il concetto di paesaggio è da sempre fortemente connesso alla fruizione percettiva dei valori panoramici e delle relazioni visive che si instaurano tra gli ambiti di particolare valore storico/contemporaneo ed ambientale. La diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini rende tale tema fondamentale nella fase di definizione delle classi di sensibilità nella redazione dell'Analisi Paesistica.

La percezione del paesaggio entra in gioco quando si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito e per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi.
In questo modo, una volta definiti gli ambiti a più alta rilevanza paesaggistica e un insieme di luoghi di osservazione privilegiati (strade ad alta frequentazione, strade storiche, rete sentieristica e percorsi ciclopedonali), i coni ottici di connessione fra i due sistemi (dunque tra valori rilevati e osservatori), selezionano nuove aree da tutelare, che pur non avendo caratteristiche intrinseche di qualità notevole o eccezionale, si trovano ad investire un ruolo importante rispetto alla fruizione percettiva dei beni individuati.

Gli aspetti vedutistici quindi, vengono interpretati secondo il criterio dell'interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico ambientale, nel rispetto delle relazioni percettive che si instaurano tra l'osservatore e lo scenario territoriale. Al fine di impedire che venga meno la percezione di parti significative del paesaggio, a causa della possibile inclusione nel quadro visivo di elementi estranei che ne potrebbero abbassare la qualità paesistica, è necessario innanzitutto intervenire mantenendo libero il campo percettivo sia lungo i percorsi di fruizione paesistico-ambientale, sia lungo tracciati ad elevata percorrenza.

Art. 49. Valutazione di compatibilità paesistica del progetto

48.1 IL PROCESSO VALUTATIVO

Valgono quali gradi di sensibilità di riferimento per la valutazione quelli proposti dalla Tavola "Classi di Sensibilità Paesaggistica", a meno della consegna, da parte del proponente il progetto, di analisi alternative che, per grado di definizione spaziale e di approfondimento scientifico e documentale, vengano considerate di maggiore dettaglio rispetto a quanto proposto dall'Analisi Paesistica medesima.

Il giudizio in merito alla compatibilità di un intervento rispetto alla componente paesistica di contesto deve essere sviluppato in linea con le indicazioni di metodo e le prescrizioni contenute nel DGR 8 novembre 2002 – n.7/11045, che vengono assunte come riferimento dall'Analisi Paesistica comunale.

Il giudizio sulla compatibilità di un intervento dipende direttamente dal grado di sensibilità del contesto nel quale si propone di collocarlo.

Il processo valutativo si sviluppa ripercorrendo fasi di acquisizione e di conoscenza dei caratteri connotativi dell'immobile o dell'ambito sui quali si intenda intervenire, relazionandoli al contesto per definire la loro appartenenza ad un più vasto sistema significativo che identifica il paesaggio all'interno del quale quell'edificio o ambito si collocano.
Tenendo conto di questo quadro conoscitivo si dovrà prendere in considerazione l'entità territoriali indotte dal progetto, verificando sia le alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni paesaggistiche tutelate che la sua capacità di porsi in "composizione" con il contesto.
Sotto il profilo della conservazione delle tessiture strutturali del territorio dovranno essere considerate le alterazioni di continuità dell'assetto naturalistico e la conservazione degli elementi e dei sistemi storico-culturali.
Il rapporto progetto-contesto sarà preliminarmente esaminato utilizzando i seguenti parametri valutativi di base:

- di ubicazione o di tracciato in relazione alla percepibilità di contesto;
- di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- di scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti;
- di raccordo con le aree adiacenti ed al contesto della viabilità.

48.2 INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Sono considerati quegli interventi che riguardano, in particolare, possibili trasformazioni con riferimento ad edifici, pertinenze e spazi inedificati, che rivestono maggiore valore derivante da:

- vincolo specifico;
- riconoscimenti per citazioni bibliografiche;
- storicità: l'edificio compare nella cartografia IGM di prima levatura e altri catasti storici;
- elementi distintivi (presenza di elementi decorativi che conferiscono riconoscibilità nel contesto e preziosità esecutiva, impianto compositivo, manufatti e pavimentazioni originali, ecc.);
- elementi di sistema riguardanti tipologie speciali presenti in modo diffuso e caratterizzanti sul territorio.

Per quanto riguarda gli edifici, una particolare valutazione e conseguentemente maggiore tutela andrà rivolta alle facciate, agli elementi originali, all'individuazione ed eliminazione delle superfetazioni, ai colori degli intonaci, agli elementi compositi vi ed ai materiali in generale.
Per quanto riguarda gli spazi inedificati, particolare valutazione e conseguentemente maggiore tutela andrà rivolta all'assetto compositivo dei percorsi e degli impianti vegetali arborei, arbustivi e alla conservazione degli elementi di arredo e delle pavimentazioni originali.
Per quanto riguarda la viabilità storica, una particolare valutazione e una conseguente maggiore tutela andrà rivolta alla conservazione del sedime nella posizione storicamente accertata, alla conservazione dei manufatti originali.

Per quanto riguarda la viabilità panoramica (compresi i punti di vista panoramici), una particolare valutazione e una conseguente maggiore tutela andrà rivolta alla fruibilità visiva del territorio circostante con conseguente divieto di installazioni ostruttive, alla conservazione della qualità del paesaggio fruito con conseguente attenzione ad inserimento intrusivi, al mantenimento dei percorsi e punti di vista panoramici che rivestono un elevato valore a fronte dell'ampiezza del territorio percepito e della qualità dello stesso per presenza di segni di storicità.

48.3 NUOVI INTERVENTI

Il rispetto dei valori paesaggistici relativo a progetti di edifici di nuova costruzione avviene attraverso un percorso metodologico della progettazione che deve accertare gli effetti indotti sull'ambiente dall'intervento proposto per dimostrarne la compatibilità con il paesaggio inteso come contesto ambientale, storico-culturale e naturale. Il percorso progettuale, operativamente, potrà essere così articolato:

- analisi descrittiva del paesaggio, dell'ambiente e del contesto territoriale interessato;
- elaborazione del progetto che si ponga come obiettivo primario il rispetto o dei caratteri strutturali del paesaggio interessato (storico-culturali), l'assonanza con le peculiarità morfologiche esistenti, la particolare attenzione alle caratteristiche costruttive, ai materiali e colori coerenti con i caratteri e valori del contesto;
- relazione descrittiva circa l'ammissibilità del progetto proposto in termini di compatibilità paesaggistica e le eventuali opere di mitigazione dell'impatto visuale adottate.

Diventa fondamentale disincentivare le dismissioni agricole e l'occupazione di nuove aree, impedire le saldature fra i centri abitati che principalmente tendono ad evidenziarsi lungo gli assi viari, riducendo le visuali e la percezione di ampi panorami. Dovrà essere condotta una attenta tutela rivolta a consentire gli usi compatibili e mantenere la "leggibilità" del ruolo e della funzione storicamente avuta nella organizzazione del territorio agricolo che dei suoi caratteri architettonici. La nuova edificazione in aree agricole dovrà prestare particolare attenzione alle tessiture territoriali e dovrà ricercare modalità costruttive che non alterino i caratteri del paesaggio.