INDICE

TITOLO I. PRINCIPI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 3

Capo 1. Principi e norme generali 3

Art. 1. (Principi del Piano di Governo del Territorio) 3
Art. 2. (Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio) 3
Art. 3. (Indicatori per la valutazione ambientale, il monitoraggio e le varianti del Piano di Governo del Territorio) 4
Art. 4. (Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio) 7
Art. 5. (Sistema informativo territoriale) 7

TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI 8

Capo 1. Obiettivi, caratteristiche ed elaborati costituitivi il Documento di Piano 8

Art. 6. (Obiettivi) 8
Art. 7. (Effetti giuridici) 9
Art. 8. (Validità ed efficacia del Documento di Piano) 9
Art. 9. (Elaborati costitutivi) 9

Capo 2. Criteri, indirizzi e regole generali del Documento di Piano 11

Art. 10. (Compensazione urbanistica) 11
Art. 11. (Perequazione urbanistica) 11
Art. 12. (Incentivazione urbanistica) 11
Art. 13. (Modalità di applicazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione) 12
Art. 14. (Indirizzi per il Piano delle Regole) 13
Art. 15. (Indirizzi per il Piano dei Servizi) 13

Capo 3. Attuazione del Documento di Piano 14

Art. 16. (Strumenti attuativi) 14
Art. 17. (Disciplina dei programmi integrati di intervento) 14

TITOLO III. DEFINIZIONI GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 16

Capo 1. Definizioni urbanistiche 16

Capo II. Definizioni edilizie 19

Capo III. Destinazioni d'uso 28

Capo IV. Definizioni degli interventi edilizi 35

Capo V. Definizioni di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale 47

Capo VI. Definizione di edilizia residenziale 49

Capo VII. Specie arboree prescritte 49

TITOLO I

PRINCIPI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Capo 1. Principi e norme generali

Art. 1. (Principi del Piano di Governo del Territorio)

1. Il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi costituenti il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cavenago di Brianza – di seguito denominato "PGT" – disciplinano il governo del territorio del Comune di Cavenago di Brianza nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, della normativa statale e regionale di settore, della vigente pianificazione territoriale sovraordinata per gli aspetti di immediata prevalenza in essa indicati, nonché degli indirizzi delle politiche urbanistiche dell'Amministrazione Comunale, definite in relazione alle prospettive di sviluppo socio–economico della comunità insediata ed alle peculiarità storiche, culturali, ambientali, paesaggistiche e naturali del territorio comunale.
2. Il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi compresi nel PGT definiscono, nel loro complesso, un progetto urbanistico unitario che ha come principi fondamentali:
   a. la minimizzazione del consumo di suolo, orientandosi principalmente verso azioni di recupero e di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica;
   b. la perequazione e la compensazione urbanistica, finalizzate ad una distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ed in relazione alle necessità di dotare il territorio di adeguate attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale;
   c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni – intesa sia come salvaguardia degli equilibri ambientali e delle peculiarità del territorio, sia come tutela dei diritti delle future generazioni a vivere in un ambiente salubre e qualificato – attraverso azioni di razionalizzazione del consumo delle risorse;
   d. la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche, ambientali, storiche, sociali, culturali ed economiche del territorio, unitamente alla creazione di opportunità per i cittadini e le imprese;
   e. la salvaguardia dalla memoria storica e dell'ambiente attraverso la conservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2. (Ambiti di applicazione del Piano di Governo del Territorio)

1. Il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi costituenti il PGT, nel loro complesso si applicano all'intero territorio comunale.

   Essi, pertanto, nell'ambito di rispettiva competenza e con i limiti dettati dalla vigente legislazione statale e regionale in materia, nonché dalla pianificazione territo-

riale sovraordinata, nei casi di sua immediata prevalenza, disciplinano mediante elaborati prescrittivi e in particolare mediante normativa tecnica, tutte le trasformazioni urbanistiche, nonché tutte le opere o interventi edilizi per i quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso.

2. Sono fatti salvi i casi di deroga al PGT previsti dalla vigente legislazione statale e regionale, e richiamati nei criteri per l'attuazione del Documento di Piano e nelle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
3. Le disposizioni contenute negli elaborati prescrittivi, in particolare nelle norme del Piano di Governo del Territorio, che richiamano disposizioni legislative, regolamentari o atti di pianificazione sovraordinata, si intendono modificate di diritto a seguito dell'entrata in vigore di norme statali, regionali o di atti di pianificazione sovraordinata modificativi di quelli richiamati o a cui viene fatto esplicito rinvio, secondo le modalità stabilite dalle fonti sopravvenute.
4. In ogni caso, per gli elaborati prescrittivi del PGT non sono ammesse interpretazioni che contrastano con norme imperative di legge o regolamento statale o regionale, ovvero con prescrizioni immediatamente prevalenti di atti di pianificazione sovraordinata.

Art. 3. (Indicatori per la valutazione ambientale, il monitoraggio e le varianti del Piano di Governo del Territorio)

1. Ai sensi della direttiva 2001/42/CEE, della normativa nazionale e regionale, il Documento di Piano e sue varianti sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.
2. Gli indicatori con valore prescrittivo individuati dal Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano, cui si aggiungono altri indicatori da definire durante la fase di monitoraggio dell'attuazione del PGT, sono i seguenti:

Indicatore di riferimento	**Valore Attuale**	**Documento di riferime.**	**Valore limite**	**Valore PGT**
Categoria: TERRITORIO				
Indice di consumo di suolo (%)	42,13	Dp.04 Dp.06.2	42,97	42,88
Frammentazione insediamenti produttivi (%)	2,64	Dp.04 Dp.06.2	< 2,0	2,71
Livello di occupazione degli edifici. Rapporto tra edifici residenziali occupati ed edifici residenziali presenti (%)		VAS		
Nuove attività produttive/artigianali insediate dall'approvazione del PGT (mq/anno)		VAS		
Nuove attività commerciali, terzia-		VAS		

rie, ricettive insediate dall'approvazione del PGT (mq/anno)				
Riuso del suolo urbanizzato (%)		Dp.04 Dp.06.2	>10%	107,70
Permeabilità dei suoli residenziali in zone di completamento (E) e di trasformazione (T)		Dp.04 Dp.06.2	E >40% T >30%	+5% +15%
Permeabilità dei suoli produttivi in zone di espansione (E) e di trasformazione (T)		Dp.04 Dp.06.2	E >15% T >10%	+5% +10%
Permeabilità dei suoli urbani. Superficie permeabile in modo profondo		VAS		
Categoria: AMBIENTE E PAESAGGIO				
Indice aree protette (% su totale superficie territoriale)		VAS Dp.06.2		
Identità storico-culturale (% su totale superficie territoriale)		VAS Dp.06.2		
Connettività ambientale		Dp.04 Dp.06.2	Mantenimento esistente	+2
Infrastrutture lineari: incidenza delle infrastrutture lineari sugli habitat		VAS		
Stato Ambientale delle acque superficiali		VAS		
Stato Ambientale delle acque sotterranee		VAS		
Capacità d'uso del suolo. Superficie esondabile/superficie territoriale		VAS		
Esposizione a rumore degli edifici del centro urbano		VAS		
Consumo energetico pro-capite. % di energia prodotta da fonti rinnovabili sul totale di energia consumata		VAS		
Stato di qualità dell'aria		VAS		
Categoria: VERDE				
Dotazione di aree verdi piantumate (mq/mq)		Dp.04 Dp.06.2	>6%	679.428
Verde comunale/ n° di abitanti (mq/ab.)	80,94	VAS Dp.06.2		98,69
Verde comunale/Superficie territoriale (mq/mq)	11,95	VAS Dp.06.2		15,34

Accessibilità alle aree verdi		VAS Piano dei servizi		
Categoria: MOBILITA'				
Dotazione piste ciclo-pedonali (%)	38,62	VAS Dp.06.2	>15%	118,10
Metri lineari di piste ciclabili/abitante	0,70	Dp.04 Dp.06.2		1,96
Dotazione parcheggi (mq)	33.876	Piano dei Servizi		50.197
Flussi di traffico (n° veic./ora)		VAS		
Linee di trasporto pubblico e frequenza		VAS		
Categoria: SERVIZI				
Indice aree servizi pubblici e/o privati di uso pubblico (%)		VAS Piano dei servizi		
Servizi comunali/abitanti residenti (mq/ab.)	40,34	VAS Piano dei servizi		46,26
Accessibilità ai servizi pubblici e/o privati di uso pubblico		VAS Piano dei servizi		
Esposizione a rumore di edifici pubblici		VAS		
Modalità di smaltimento dei rifiuti. % di rifiuti destinati alla raccolta differenziata sul totale		VAS		

3. Gli indicatori elencati al comma precedente e gli altri indicatori definiti dal Rapporto Ambientale sono rilevanti anche ai fini del monitoraggio del PGT.
4. Le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi che comportino modifiche ai parametri di riferimento per gli indicatori assunti per la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano, sono ammesse solo se non peggiorative e nel rispetto dei valori limite precisati per ogni indicatore e dovranno tendere al raggiungimento dei valori obiettivo degli indicatori stessi.
5. Le suddette varianti dovranno preventivamente verificare l'evoluzione degli indicatori che le stesse sono destinate a modificare; devono, inoltre, definire le proprie azioni in funzione dell'incidenza sui medesimi nella direzione del loro mantenimento o miglioramento.

Art. 4. (Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio)

1. Le trasformazioni urbanistiche nonché tutte le opere o interventi edilizi da eseguire nel territorio comunale devono raggiungere obiettivi di sostenibilità complessiva, di risparmio delle risorse territoriali e di risparmio energetico. Gli interventi dovranno essere progettati e realizzati sulla base dei principi dell'edilizia bioclimatica e dell'architettura sostenibile.
2. Il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi ed il Regolamento Edilizio Comunale definiscono, per quanto di rispettiva competenza, le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire gli obiettivi di cui al presente articolo.

Art. 5. (Sistema informativo territoriale)

1. A seguito dell'approvazione del PGT, l'Amministrazione Comunale costituisce il Sistema Informativo Territoriale – di seguito denominato "SIT" – al fine di disporre di un sistema conoscitivo del territorio e di monitoraggio della sua evoluzione utile a definire, perfezionare ed attuare le scelte di programmazione urbanistica di livello comunale.
2. Il SIT viene integrato con i sistemi informativi territoriali degli enti sovracomunali, ed è costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibili scelte progettuali.
3. Il SIT è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini. Le informazioni sono liberamente disponibili e consultabili.

TITOLO II
DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1. Obiettivi, caratteristiche ed elaborati costituitivi il Documento di Piano

Art. 6. (Obiettivi)

1. In base ad un quadro conoscitivo generale del territorio comunale e delle prospettive di sviluppo socio–economico della comunità locale, il Documento di Piano individua, in coerenza con le scelte della pianificazione territoriale sovraordinata, gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, le politiche di intervento per la residenza, la mobilità e le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, dimostra la coerenza di tali politiche con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale, individua gli ambiti di riqualificazione e rinnovo urbano definendo i criteri e gli scenari di intervento nonché la necessaria dotazione infrastrutturale di attrezzature e spazi pubblici e privati di interesse pubblico e generale a servizio dell'abitato, dei cittadini e delle imprese, determina i modi di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani territoriali di livello sovracomunale, definisce i criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica.
2. Gli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT sono riassunti nella seguente tabella:

Abitanti teorici aggiuntivi insediabili (abitanti)	915
Volume teorico per abitante (mc/abitante)	150
Volumetria residenziale aggiuntiva massima totale (mc)	71.430
Volumetria in ambiti di trasformazione (mc)	48.675
Volumetria di nuova previsione (mc)	48.675
% sulla volumetria residenziale complessiva (%)	68,14
Superficie lorda di pavimento per le attività secondarie aggiuntiva massima totale (mq)	11.407
Superficie lorda di pavimento per le attività terziarie, laboratori, ricerca, commerciali ed espositive, aggiuntiva massima totale (mq)	2.381,50
Superficie territoriale complessiva interessata da interventi urbanistici (mq)	89.865
Superficie territoriale complessiva di nuova previsione interessata da interventi urbanistici (mq)	47.766
Obiettivo per la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse pubblico per le destinazioni residenziali (mq/abitante)	30 mq/ab
Dotazione di aree di interesse pubblico per insediamenti residenziali (mq)	342.421
Dotazione per abitante (mq/abitante)	46,26

Dotazione complessiva di aree, attrezzature e servizi presenti sul territorio comunale (mq)	956.082
Dotazione complessiva di aree di interesse pubblico a servizio dei residenti (mq)	888.075
Dotazione per abitante (mq/abitante)	119,98
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse pubblico per le attività secondarie produttive insediate e previste (mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento)	20/100
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse pubblico per le attività terziarie, laboratori e ricerca, ricettive insediate e previste (mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento)	100/100
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse pubblico per le attività commerciali insediate e previste, escluse le medie e grandi strutture di vendita (mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento)	100/100

Art. 7. (Effetti giuridici)

1. In base alla normativa regionale vigente, il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Pertanto, gli elaborati prescrittivi del Documento di Piano contengono previsioni atte ad orientare e disciplinare l'azione dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti pubblici e privati nella definizione degli interventi di trasformazione urbanistica, costituendo presupposti di legittimità per gli atti conseguentemente assunti.

Art. 8. (Validità ed efficacia del Documento di Piano)

1. Il Documento di Piano assume piena efficacia alla conclusione del procedimento di approvazione secondo le modalità stabilite dalla legge. Esso ha validità quinquennale ed è modificabile in qualsiasi momento tramite variante o atto equipollente approvati secondo le vigenti disposizioni in materia e con adeguate garanzie di partecipazione pubblica al procedimento.
2. Alla conclusione del periodo di validità indicato al primo comma, il Documento di Piano perde efficacia salvo eventuali proroghe stabilite dalla legge o concesse con provvedimento amministrativo in attuazione di specifiche disposizioni legislative. Di conseguenza, l'Amministrazione Comunale provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.
3. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretto sul regime dei suoli.

Art. 9. (Elaborati costitutivi)

1. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati conoscitivi e prescrittivi:
   a. ***Elaborati conoscitivi***

Dp. 01.	Quadro conoscitivo
Dp. 02.1.	Sistema paesistico-ambientale di livello sovracomunale
Dp. 02.2.	Uso del suolo urbanizzato
Dp. 02.3.	Uso del suolo non urbanizzato
Dp. 02.4.	Infrastrutture, mobilità, poli attrattori e servizi di livello sovracomunale
Dp. 02.5.	Mosaico degli strumenti urbanistici comunali vigenti
Dp. 03.1.	PRG vigente
Dp. 03.2.	Istanze presentate dai cittadini
Dp. 03.3.	Evoluzione storica della struttura urbana
Dp. 03.4.	Censimento delle emergenze di carattere storico-archiettonico e paesistico-ambientale
Dp. 03.5.	Elementi ambientali e del paesaggio agrario
Dp. 03.6.	Mobilità e rete del trasporto pubblico
Dp. 03.7.	Ricognizione dei vincoli esistenti

b. ***Elaborati prescrittivi***

Dp. 04.	Relazione progettuale
Dp. 05.	Criteri ed obiettivi per l'attuazione – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio
Dp. 06.1.	Strategie e sviluppo urbano
Dp. 06.2.	Tavola delle previsioni di piano
Dp. 06.3.	Carta della sensibilità paesistica
Dp. 06.4.	Carta dell'ambiente e del paesaggio
Dp. 06.5.	Carta del consumo di suolo e di verifica degli indicatori del PTCP

2. Gli elaborati prescrittivi del Documento di Piano hanno carattere dispositivo e cogente nelle forme indicate dall'art. 7, secondo comma.
3. Gli elaborati conoscitivi del Documento di Piano rappresentano documenti di supporto alla ricerca della qualità urbana nella definizione degli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal Documento stesso.
4. Completa la documentazione la Tavola PGT. 01. – Carta sinottica delle previsioni di Piano, che raggruppa e riassume in un'unica tavola le previsioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.
5. Ai fini della corretta interpretazione dei presenti criteri attuativi, si assumono, come prescrittive, le definizioni contenute nel Titolo III - Definizioni generali del PGT, dei presenti criteri.
6. In sede di applicazione del Documento di Piano, ove si presentino profili di incongruenza o di contrasto tra gli elaborati prescrittivi, prevalgono i presenti criteri at-

tuativi sugli elaborati grafici e, tra di essi, prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio.

Capo 2. Criteri, indirizzi e regole generali del Documento di Piano

Art. 10. (Compensazione urbanistica)

1. In base alla normativa vigente, il Piano dei Servizi attribuisce ad aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici, di interesse pubblico o generale non comprese in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, a compensazione della loro cessione senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, diritti edificatori trasferibili su altre aree comprese in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa o soggetti a progettazione unitaria.
2. I diritti edificatori vengono quantificati mediante un apposito indice di edificabilità che viene definito dal Piano delle Regole in base a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi, nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, ed in coerenza con il potenziale valore espropriativo delle aree in questione.

Art. 11. (Perequazione urbanistica)

1. In base alla normativa vigente, il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi attribuiscono, per quanto di rispettiva competenza, a tutte le aree comprese nei singoli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa o soggetti a progettazione unitaria, un identico indice territoriale di edificabilità al fine di ripartire equamente i diritti edificatori tra tutti i proprietari di aree e di immobili interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica , di riqualificazione e rinnovo urbano.
2. L'indice territoriale di edificabilità viene definito in base a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi e nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT .
3. All'interno degli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa e negli atti di programmazione negoziata si individua, in linea con le previsioni del Documento di Piano, del Piano delle Regole o del Piano dei Servizi, la dotazione di aree da cedere senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, da cedere o da asservire perpetuamente all'uso pubblico o da sottoporre a speciale regolamentazione, anche per atto convenzionale, ai fini della realizzazione o dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria secondaria, ovvero ai fini della creazione di attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.
4. La perequazione si articola in ambiti di perequazione "continui" in cui tutti i diritti edificatori generati all'interno di un determinato ambito restano all'interno del perimetro dello stesso e ambiti di perequazione "discontinui" in cui i diritti possono essere trasferiti e sfruttati in aree diverse da quelle di origine, all'interno del territorio comunale e indicate dal Documento di Piano.

Art. 12. (Incentivazione urbanistica)

1. In base alla normativa vigente, il Documento di Piano, il Piano delle Regole o il Piano dei Servizi possono attribuire, per quanto di rispettiva competenza, ai singoli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, coerenti con gli obiettivi di sviluppo territoriale definiti dal PGT.
2. L'incremento di capacità edificatoria, in ogni caso non superiore al 10 per cento, viene stabilito in base a criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi, nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e tenendo conto dell'impegno economico dimostrato dai proprietari delle aree o dai soggetti attuatori degli interventi ai fini del raggiungimento dei benefici pubblici aggiuntivi.
3. Analoga disciplina incentivante può essere prevista per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e per la promozione dell'architettura bioclimatica, del risparmio energetico e della riduzione delle emissioni, in coerenza con la vigente normativa di settore ed attuando interventi migliorativi rispetto alle prescrizioni obbligatorie previste dalla normativa vigente.
4. I diritti volumetrici di incentivazione urbanistica sono suddivisi in quote percentuali uguali a quelle assegnate a ciascuna destinazione funzionale, all'interno degli ambiti di trasformazione residenziale (ATR) e di trasformazione per attività economiche (ATE) individuati dal Documento di Piano, degli ambiti di completamento del tessuto urbano (ACR e ACE), nonché degli ambiti della città consolidata individuati dal Piano delle Regole.

Art. 13. (Modalità di applicazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione)

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli ambiti di trasformazione urbanistica e di completamento della città consolidata sono disciplinati da due distinti indici:
   - l'indice territoriale minimo (Itmin), definisce la superficie utile di pavimento (Sup) minima che deve essere obbligatoriamente realizzata nella predisposizione degli strumenti di pianificazione attutiva;
   - l'indice territoriale massimo (Itmax), definisce la superficie utile di pavimento (Sup) massima realizzabile nelle aree incluse all'interno della perimetrazione di ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa.
2. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici di compensazione, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, all'ambito di trasformazione urbanistica individuato al fine del raggiungimento dell'indice territoriale minimo, di cui al precedente comma.
3. I diritti volumetrici di compensazione sono suddivisi in quote percentuali uguali a quelle assegnate a ciascuna destinazione funzionale all'interno dell'ambito di trasformazione residenziale (ATR).
4. Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice territoriale minimo degli ambiti di intervento deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

5. L'Amministrazione Comunale può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree di proprietà, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permute o altre forme consentite dalla legge.
6. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato di servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui all'art. 10.

Art. 14. (Indirizzi per il Piano delle Regole)

1. Redatto in coerenza al quadro previsionale e programmatico del Documento di Piano, il Piano delle Regole e sue eventuali varianti, assumono i seguenti indirizzi:
   a. miglioramento della qualità complessiva del tessuto urbano consolidato, degli spazi, delle aree, delle attrezzature e dei luoghi di interesse pubblico o generale;
   b. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
   c. realizzazione di interventi secondo i principi della sostenibilità ambientale, dell'edilizia bioclimatica, del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.
2. Inoltre, il Piano delle Regole e sue varianti:
   d. definiscono un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art. 6;
   e. danno attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti dagli artt. 10, 11 e 12;
   f. recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'art. 9.
3. Le modificazioni al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni del presente articolo e, in generale, modificative degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, con particolare riferimento agli indicatori di cui all'art. 3, comportano variante anche al Documento di Piano.

Art. 15. (Indirizzi per il Piano dei Servizi)

1. Redatto in coerenza al quadro previsionale e programmatico del Documento di Piano, il Piano dei Servizi e sue eventuali varianti, assumono i seguenti indirizzi:
   a. miglioramento complessivo della quantità e qualità dei servizi presenti sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste;
   b. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, fabbisogni e servizi;
   c. realizzazione di interventi secondo i principi della sostenibilità ambientale, della bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale del minor consumo di risorse territoriali.
2. Inoltre, il Piano dei Servizi e sue varianti:
   d. individuano un insieme di aree necessarie a dotare il Comune di aree per servizi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale di livello comunale minimo per abitante come indicato all'art. 6;

e. danno attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti rispettivamente dagli art. 10, 11 e 12;
f. recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'art. 9.

3. Le modificazioni al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni del presente articolo e, in generale, modificative degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, con particolare riferimento agli indicatori di cui all'art. 3, comportano variante anche al Documento di Piano.

Capo 3. Attuazione del Documento di Piano

Art. 16. (Strumenti attuativi)

1. Il Documento di Piano individua zone di trasformazione urbanistica, definiti come Ambiti di trasformazione residenziale – ATR e Ambiti di trasformazione per attività economiche - ATE, nei quali promuovere la realizzazione di interventi strategici per lo sviluppo socio–economico e la riqualificazione edilizia, urbana ed ambientale del territorio comunale.
2. I progetti urbanistici unitari assumono e sviluppano i principi e gli indirizzi del Documento di Piano, si attuano mediante i criteri di intervento contenuti nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica ed ecologica, sismica, regolano alla scala microurbanistica lo sviluppo delle nuove costruzioni e di quelle esistenti, salvaguardano gli edifici storici tutelati, indirizzano la progettazione delle attrezzature pubbliche, prevedendo, ove necessario, la realizzazione, l'adeguamento e la realizzazione di opere di urbanizzazione.
3. All'interno di ciascun ambito di progettazione unitaria vi è la possibilità, a seguito di motivata istanza presentata all'Amministrazione Comunale, di individuare comparti edificatori, che interessano almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva.
4. I criteri di intervento relativi agli ambiti di trasformazione ATR sono riassunti nell'Allegato 1 – Schede degli ambiti di trasformazione, contenuto nell'elaborato Dp.04. – Relazione progettuale.
5. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Documento di Piano individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti soggetti a progettazione unitaria, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata, con l'obiettivo di specificare le previsioni urbanistiche e coordinare gli interventi edilizi.
6. Qualora l'Amministrazione Comunale disponga la formazione di progetti urbanistici unitari, l'indice territoriale di edificabilità e i limiti minimi e massimi, prescritti dai criteri di intervento del Documento di Piano, si intendono riferiti alle singole proprietà comprese negli ambiti.

Art. 17. (Disciplina dei programmi integrati di intervento)

1. I programmi integrati di intervento relativi agli ambiti soggetti a progettazione unitaria sono redatti e approvati nel rispetto degli artt. 87 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni. Sono redatti, altresì, in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e della disciplina degli ambiti di riqualificazione e rinnovo urbano e di espansione fornite dalle presenti norme.
2. Dell'avvio del procedimento di formazione dei programmi integrati di intervento viene data pubblicità mediante comunicazione ai soggetti interessati e avviso affisso all'Albo Pretorio dell'Amministrazione Comunale fino alla conclusione del procedimento. Qualora, per il numero di destinatari la comunicazione non sia possibile o risulti particolarmente gravosa, l' Amministrazione Comunale dispone la pubblicazione dell'avviso in spazi pubblici di affissione posizionati in luoghi frequentati e limitrofi all'ambito di intervento.
3. La redazione dei programmi integrati di intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati, e tenendo conto di istanze o contributi di enti, associazioni e soggetti privati.
4. I programmi integrati di intervento sono approvati mediante deliberazione dell'organo competente, con la quale vengono indicati i termini di validità, non superiori a 10 anni, gli interventi soggetti a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, e sono delimitati eventuali comparti edificatori nei quali si applicano le norme di legge ad essi relative.
5. A seguito dell'approvazione dei programmi integrati di intervento, la realizzazione degli interventi edilizi avviene in conformità alle previsioni dei progetti stessi, mediante edilizia libera, permesso di costruire o denuncia di inizio attività secondo i casi e con le modalità previste dalla normativa vigente.
6. A norma dell'art. 45 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, l'Amministrazione Comunale può autorizzare i soggetti attuatori degli interventi a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dai progetti urbanistici unitari.
7. In base all'art. 47 della citata legge, l'Amministrazione Comunale può subordinare, altresì, l'efficacia dei titoli abilitativi alla presentazione, da parte dei soggetti attuatori degli interventi, di un atto unilaterale di impegno, da trascrivere a favore del Comune e a cura e spese dei soggetti interessati, che preveda la cessione al Comune delle aree e immobili necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.
8. In fase di esecuzione degli interventi sono ammesse, previa approvazione dell' Amministrazione Comunale, modificazioni planivolumetriche ai programmi integrati di intervento, secondo le indicazioni del comma 12 dell'art. 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12 e successive modifiche e integrazioni.

TITOLO III
DEFINIZIONI GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Capo 1. Definizioni urbanistiche

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro unica formulazione ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto anche degli effetti delle eventuali modifiche su ciascuno degli atti del PGT.
Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

Ambiti e superfici con rilevanza urbanistica

1. Ambiti di completamento e di trasformazione soggetti a progettazione unitaria. Nelle tavole prescrittive del Documento di Piano e del Piano delle Regole sono individuati con apposita perimetrazione e simbologia, gli ambiti soggetti a progettazione unitaria.
Essi rappresentano ambiti strategici di regola sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali l'Amministrazione Comunale, anche su istanza dei soggetti interessati, può subordinare l'attuazione degli interventi urbanistici o edilizi all'approvazione di studi unitari, organici e coordinati a corredo e motivazione degli strumenti di pianificazione attuativa o agli atti di programmazione negoziata con effetti territoriali, finalizzati ad approfondire i criteri e le modalità di intervento, ed evidenziare gli aspetti di tutela ambientale, paesaggistica ed ecologica degli ambiti interessati.

2. Comparti edificatori. I comparti edificatori, anche ai sensi della vigente legislazione urbanistica, individuano uno o più immobili o aree compresi o coincidenti con un ambito di intervento, sottoposti a modalità e tempi di intervento unitari.
La loro individuazione avviene per espressa dichiarazione dell'Amministrazione Comunale, su richiesta da parte dei soggetti interessati.

***3. Superficie territoriale – St* (mq).** La superficie territoriale è la somma delle superfici orizzontali delle aree comprese in ambiti interessati da studi unitari, da pianificazione attuativa, da permessi di costruire convenzionati o da atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.
Comprende le aree fondiarie private e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

***4. Superficie per l'urbanizzazione primaria e secondaria – U 1,2* (mq).** La superficie per l'urbanizzazione è la somma delle superfici orizzontali destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dalla vigente legislazione e dal Piano dei Servizi.

***5. Superficie fondiaria - Sf* (mq).** E' la superficie dell'area di pertinenza del fabbricato destinata all'edificazione secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù di vario genere (di passo, di elettrodotto, …).

***6. Area di pertinenza urbanistica – Ap* (mq).** L'area di pertinenza è definita ed individuata come segue e con gli effetti in appresso indicati.
6.1. Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo o da atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo o dall'atto di programmazione stessi.
6.2. Per i fabbricati esistenti alla data del 10 ottobre 2008 si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, nel progetto assentito, per il calcolo del volume, della Slp o della Sup. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà.
6.3. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici indicati nel Piano delle Regole oppure nel piano attuativo o nell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
6.4. All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

***7. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio* -** L'uso di terreni che risulti in atto alla data del 10 ottobre 2008 e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.
Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla data del 10 ottobre 2008, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

Indici urbanistici

***8. Indice territoriale di edificabilità – It* (mq/mq).** L'indice territoriale di edificabilità quantifica, in Sup, per ogni metro quadro di superficie territoriale, l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto della Sup oppure in m^2 di Sup su m^2 di St.
Si applica a tutte le aree pubbliche e private incluse negli ambiti di intervento, siano esse destinate dai premessi di costruire convenzionati, dai piani urbanistici attuativi, dagli atti di programmazione negoziata con effetti territoriali e dai progetti urbanistici unitari ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero ad insediamenti, edifici e complessi edilizi privati, nonché alle loro eventuali pertinenze.
La Sup così attribuita ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previe le necessarie intese tra i proprietari e il Comune, sulle porzioni in cui è prevista l'edificazione.

Le attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale non impegnano la capacità edificatoria attribuita dall'indice territoriale di edificabilità.

9. Indice territoriale minimo - Itmin **(mq/mq).** Negli ambiti di intervento quantifica la superficie utile di pavimento minima richiesta per ogni metro quadro di superficie territoriale.
Viene conseguita dall'impiego dell'edificabilità di diritto spettante agli ambiti in forza dell'applicazione dell'indice territoriale di edificabilità, cui si aggiunge la capacità edificatoria generata dalle aree di interesse pubblico cedute gratuitamente al Comune, definita dall'Itc, appositamente individuata e disciplinata dal PGT.

10. Indice territoriale di incentivazione – Iti **(mq/mq).** L'indice territoriale di incentivazione quantifica, per ogni metro quadro di superficie territoriale, la superficie utile di pavimento attribuita dal PGT.
Viene riconosciuta a tutti gli ambiti di intervento, indicando la quota percentuale massima di incentivazione attribuita a ciascun ambito.
Le attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale non impegnano la capacità edificatoria attribuita dall'indice territoriale di incentivazione.

11. Indice territoriale massimo – Itmax **(mq/mq).** Negli ambiti di intervento quantifica la superficie utile di pavimento massima ammessa per ogni metro quadro di superficie territoriale.
Viene conseguita mediante l'impiego dell'indice di edificabilità minima, cui si aggiunge la capacità edificatoria generata dall'indice di incentivazione.
Le attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale non si conteggiano nella verifica dell'indice territoriale massimo.

12. Indice fondiario di edificabilità – If **(mq/mq)**. L'indice fondiario di edificabilità quantifica, in Sup, l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).
Si applica a tutte le aree di proprietà pubblica o privata, che siano destinate dal Piano delle Regole ad insediamenti, edifici e complessi edilizi privati, nonché alle loro eventuali pertinenze.
Le attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale non impegnano la capacità edificatoria attribuita dall'indice fondiario di edificabilità, salvo i casi previsti dal Piano dei Servizi in cui lo stesso indice sia rivolto a regolare direttamente la loro realizzazione.
Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime (in Sup) l'edificabilità massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentano di tener conto anche di aree non contigue ovvero di aree poste sul territorio di Comuni contermini.

13. Indice fondiario di incentivazione – Ifi **(mq/mq).** L'indice fondiario di incentivazione quantifica, per ogni metro quadro di superficie territoriale, la superficie utile di pavimento attribuita dal Piano delle Regole ai seguenti ambiti della città consolidata: R.Md., R.Bd, DP, DT, DR e DC.
Viene riconosciuta agli ambiti del tessuto consolidato assoggettati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato.
Le attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale non impegnano la capacità edificatoria attribuita dall'indice fondiario di incentivazione.
Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del comma 6, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

Capo II. Definizioni edilizie

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro unica formulazione ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto anche degli effetti delle eventuali modifiche su ciascuno degli atti del PGT.
Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.
Nelle Norme Tecniche di Attuazione le superfici e i parametri edilizi ora definiti compaiono con l'aggiunta della lettera "e" al loro acronimo quando si riferiscono alle situazioni esistenti, autorizzate o sanate, alla data di adozione del PGT.

1. Interventi edilizi e modalità d'intervento. 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 alla denuncia d'inizio attività definiscono, specificamente, le categorie cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, le categorie individuate e definite dalla legge nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della Sup e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della Sup esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta).
La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia ove comportino diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.
I titoli abilitativi, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale.

Superfici con rilevanza edilizia

***2. Superficie utile di pavimento – Sup* (mq).**

2.1. Per i fabbricati ed i vani con destinazione diversa da quella produttiva, costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, misurata al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:

- delle superfici di porticati, pensiline, balconi e terrazzi aperti almeno su tre lati;
- delle superfici a soppalco a condizione che costituiscano, esclusivamente, parte integrante di un sistema -a scaffali- per il deposito di beni;
- delle superfici dei sottotetti aventi altezza minima interna non superiore a m 1,50 ed altezza media interna non superiore a m 1,80 considerando l'intero sottotetto sino ai suoi elementi strutturali, sia laterali che orizzontali e di copertura;
- delle superfici occupate da impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, ecc) nonché, nei fabbricati costituiti da almeno due unità immobiliari, della superficie determinata dalla proiezione dei vani scala e del vano ascensore, che costituiscono parte comune alle diverse unità;
- delle superfici a cantina (con i relativi corridoi di accesso) per la parte non eccedente il rapporto di 12 m^2 ogni unità immobiliare;

2.2. Per i fabbricati con destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione pro duttiva), costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:

- delle superfici dei volumi tecnici e di quelle occupate da impianti di depurazione o da im-

pianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- delle superfici dedicate a posti auto o box ed ai relativi corselli e rampe di accesso e di manovra per la parte non eccedente il rapporto di 1 m^2 ogni 10 m^3 di volume;
- delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno quattro lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;
- delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato.

***3. Superficie lorda di pavimento - (Slp)* (mq)** E' misurata secondo i criteri previsti per la Sup, ma al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento). L'unità di misura della superficie lorda di pavimento è utilizzata, in particolare, per applicare le definizioni di legge o di regolamento che facciano esplicito riferimento a tale unità, nonché per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire riferiti alle costruzioni ed agli impianti destinati alle attività non residenziali.

***4. Superficie coperta - Sc* (mq).** E' la superficie dell'area risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale della parte emergente fuori terra (quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento) dei fabbricati, definiti dal massimo ingombro, con esclusione:
- per i fabbricati con destinazione diversa da quella produttiva, delle parti aggettanti quali bow window, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente i 1,50 m;
- per i fabbricati con destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su quattro lati, da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati per la produzione.

***5. Superficie permeabile – Sp* (mq).** La superficie permeabile è la superficie di un lotto edificabile scoperta e drenante, libera da qualsivoglia costruzione sottostante, non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

Rapporti edilizi

***6. Rapporto di copertura – Rc* (%).** Il rapporto percentuale di copertura è il rapporto massimo ammesso tra la superficie coperta (Sc) di un edificio o complesso edilizio e la superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile di competenza.

***7. Rapporto di permeabilità – Rp* (%).** Il rapporto percentuale di permeabilità è il rapporto minimo ammesso tra la superficie permeabile (Sp) prevista in un lotto edificabile e la superficie fondiaria (Sf) del lotto stesso.

Volumetria, altezza e numero di piani degli edifici

***8. Volume convenzionale dell'edificio – V* (mc).** Il volume convenzionale dell'edificio è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento complessiva per un'altezza virtuale di metri 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza dei locali, anche in caso di piani terra destinati ad utilizzi commerciali, terziari o attività assimilabili.
L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le definizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire – riferiti alla residenza – nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

***9. Altezza massima – H e quella media dell'edificio* (m).** Sono pari alla differenza tra la quota

del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso veicolare unico o principale o, in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della suddetta strada aumentata di cm 16 ed una delle seguenti quote, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura:

- per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, la quota dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano calcolata nel suo punto più alto (H) o nel suo punto medio;
- per i fabbricati a destinazione produttiva, la quota del punto più alto (H) o del punto medio dell'estradosso del solaio inclinato o piano di copertura, ove lo spessore della stessa - eventualmente costituito da trave sporgente all'interno e da soprastante solaio - non superi lo spessore di 80 cm; ovvero - nel caso di travi a sostegno della copertura di spessore superiore a 80 cm -, la quota del punto più alto (H) o del punto medio dello spessore complessivo della copertura, travi comprese.

10. Edifici contermini – Ai fini della determinazione dell'altezza di un edificio in progetto, si individuano come edifici contermini quelli che confinano direttamente su tutti e quattro i lati dell'edificio interessato dall'intervento edilizio. Nel caso di edificio confinante con una strada pubblica e/o privata, si considera come riferimento l'altezza dell'edificio prospiciente l'edificio interessato dall'intervento edilizio, posizionato sul lato opposto della strada.

Distanze degli edifici e filo edilizio obbligatorio

11. Distanze - La distanza minima 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 su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna 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 dalle strade 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 e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m 2,00.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planovolumetrico.

***12. Distanza minima tra edifici - De* (m).** Su tutto il territorio comunale, 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 di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree di nuovo impianto, residenziale o produttivo, la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10. Nel nucleo 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.

***13. Distanza minima dalle strade – Ds* (m).** Su tutto il territorio comunale, 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 dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:
a) m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7;
b) m 7,5, per strade di larghezza da m 7 a 15;
c) m 10, per strade di larghezza superiore a m 15.
La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; 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 dall'altro progetto o strumento che la definisce, quale il Piano Generale del Traffico Urbano - PGTU. Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, dev'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.
Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti e nei Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale o produttiva, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m 5, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.
Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti nelle aree destinata all'agricoltura, la distanza minima dalle strade dev'essere -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole- pari a m 15.
Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade**.**

***14. Distanza minima dai confini di proprietà - Dc* (m).** Su tutto il territorio comunale, 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 di m 5; per gli edifici di altezza superiore a m 7, però, detta distanza minima dev'essere maggiorata della metà della maggiore altezza rispetto a m 7.
E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:
a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare);
b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
c) 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;
d) ove si tratti di autorimessa avente quota, all'estradosso della copertura, non superiore a m 2,50.
Le parti interrate delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art.873 del codice civile. Per parti interrate delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad una quota inferiore o uguale a m 1.
Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove

non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.
Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia i fabbricati ad uso diverso da quello abitativo od a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli, debbono mantenere, rispetto al confine delle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole, una distanza minima di m 200 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 100.

15. Filo edilizio o allineamento - Il filo edilizio obbligatorio è il limite su cui devono attestarsi le sagome degli edifici nella loro massima sporgenza.

Disposizioni particolari

16. Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale - Gli interventi di nuova costruzione e d'ampliamento devono essere assoggettati a preventiva verifica di fattibilità in relazione alle risultanze della carta di sintesi della fattibilità geologica.
I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia non possono essere -rispettivamente- approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero piano attuativo o atto di programmazione negoziata o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della Sup o del suolo da investire con l'attività edilizia) o -addirittura- l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o di bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso in rapporto alle diverse destinazioni d'uso ai sensi della legislazione vigente in materia. In caso di denuncia di inizio attività, la relazione va prodotta contestualmente alla denuncia stessa.
La relazione di cui al precedente comma è costituita almeno da:

a) i referti delle analisi condotte -sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'arco dell'anno antecedente la data di presentazione della relazione- da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tenendo conto tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico emunto ed immesso nella rete dell'acqua potabile;
b) l'esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la riduzione o l'esclusione dell'utilizzazione edificatoria del suolo;
c) l'individuazione dei possibili interventi di confinamento e/o di bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti e dei relativi costi;
d) il progetto delle specifiche operazioni di confinamento e/o di bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo o da assentire con concessione edilizia;
e) ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.

La ricordata relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di confinamento e/o di bonifica previste dal suddetto progetto, dando -al riguardo- con-

grue garanzie. Tale impegnativa (da trascrivere nei registri immobiliari) costituisce presupposto necessario per l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata o per il rilascio del titolo abilitativo o per l'efficacia della denuncia di inizio attività. Gli interventi edilizi -anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo- potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere previste dal ricordato progetto; ove l'accertamento non sia avviato dall'Amministrazione entro trenta giorni dalla comunicazione scritta di ultimazione dei lavori di confinamento e/o di bonifica, lo stesso potrà essere sostituito con dichiarazione asseverata del direttore dei lavori. L'istruttoria dei piani attuativi, degli atti di programmazione negoziata e dei titoli abilitativi può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento o depositata la dichiarazione di cui sopra. Il controllo dell'avvenuta bonifica dovrà essere espletato dalle istituzioni competenti individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
In caso di interventi di sola demolizione gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a) del precedente secondo comma e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
Le disposizioni di cui ai precedenti quattro commi si applicano esclusivamente allorché il piano attuativo ed il progetto di opera pubblica oppure gli interventi sopra indicati interessino, 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 produttive, con particolare riferimento a quelle inserite nell'elenco delle attività insalubri di prima classe, dalle quali derivino -normalmente- reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi -motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico- la necessità.
Le aree di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche sugli atti del PGT; in tali aree valgono le restrizioni prescritte per la classe 3 di fattibilità geologica. Le costruzioni, che -alla data del 30 giugno 2008- si trovavano -in tutto od in parte- nell'ambito territoriale di tali aree, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché -a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati dai referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificare avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PGT, realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale o del titolo abilitativo e, comunque, per l'esecuzione degli interventi. Per quanto riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, inserite in classe 4 di fattibilità geologica, sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 27 L.R. n.12/2005, primo comma, lettere a), b), c). Le indicazioni sulle modalità di attuazione dei progetti dovranno essere valutate dall'ASL territorialmente competente.
Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del PGT.
Le aree da destinare, anche transitoriamente, ad usi come fiere, mercati, spettacoli viaggianti e

altre funzioni collettive di massa devono essere di massima individuate tenendo conto della necessaria salvaguardia delle funzioni di interesse pubblico, in particolare di quelle scolastiche ed essere preventivamente autorizzate dalle competenti autorità ambientali.
L'approvazione del piano energetico comunale e degli altri piani di settore comporterà la verifica di compatibilità delle relative previsioni e prescrizioni con le trasformazioni consentite dagli atti del PGT.

17. Impianti solari termici e fotovoltaici. I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati sulla copertura dei fabbricati e/o in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato servito in modo tale che gli stessi siano poco visibili da vie o spazi pubblici, posizionandoli di preferenza in prossimità di muri di cinta ed integrandosi comunque armonicamente con le sistemazioni esterne. Per le zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la possibilità di posizionare i pannelli disciplinati dal presente articolo sulla copertura dei fabbricati è consentita solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto (come ad esempio nelle falde interne dei tetti dei cortili), senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili da coni ottici significativi, vie, spazi pubblici o di pubblico uso.
In ogni caso il posizionamento sulla copertura dei pannelli solari è consentita solo seguendo la pendenza della stessa e previa attenta valutazione ambientale appurata tramite un'approfondita documentazione grafica e fotografica che dimostri l'armonico inserimento nel contesto ambientale ed architettonico. I serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati preferibilmente all'interno dei fabbricati. Il loro posizionamento sul tetto dello stesso è consentito solo per i manufatti non ricadenti nelle zone vincolate dal D.Lgs. 42/2004 e/o non ricadenti all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione.
Nei tessuti a prevalente destinazione produttiva tali pannelli potranno essere installati sopra la copertura dei fabbricati a condizione che gli stessi vengano posizionati paralleli alla stessa al fine di mitigare il loro impatto.
La dimensione massima per l'installazione di pannelli solari termici, unitamente allo sviluppo della potenza è stabilita dalla normativa nazionale o regionale.
L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici di cui al presente articolo, è soggetta a comunicazione. A tale comunicazione dev'essere allegato l'atto di assenso di tutti i condomini qualora i pannelli solari vengano posizionati su coperture di proprietà non esclusiva.
Tutte le opere di cui al presente articolo sono subordinate alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli articoli 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004 se interessano fabbricati o aree assoggettate a tale Codice e/o ricadano all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione.
Il nulla osta da parte dell'amministrazione comunale sarà rilasciato previo parere favorevole emesso da un ufficio tecnico comunale da individuarsi con apposita determinazione del responsabile del servizio tecnico. Il Responsabile del procedimento dell'ufficio preposto potrà chiedere, al fine del rilascio del relativo nulla osta, un parere alla Commissione edilizia comunale ogni qualvolta che nell'istruttoria sia ravvisata la necessità di avvalersi di tale commissione.

18. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche - 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).
Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza de-

gli 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 ed alle medesime condizioni di cui sopra.
L'insediamento di distributori di carburante (con stazione di servizio o meno) e 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).

Ulteriori definizioni

19. Tipologia Edilizia. Per tipologia edilizia si intende il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo–funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.

20. Cortina Edilizia. Per cortina edilizia si intende il lato di un isolato costituito da una sequenza di facciate e compreso tra due strade.
La cortina edilizia è caratterizzata dalla ricorrenza di componenti morfologiche comuni quali: altezza prevalente in corrispondenza della linea di gronda, altezza e tipologia della fascia marcapiano, altezza e tipi di zoccolature ed intonaci, dimensioni e forma degli sporti di gronda, dimensioni e tipi di finestre e accessi ai cortili interni. Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione in una cortina edilizia devono rispettare l'allineamento in altezza, l'armonizzazione di materiali e colori, ed avere elementi di continuità relativamente a gronde, cornici, balconi, zoccolature, etc. Qualora si intenda edificare sopralzi di edifici esistenti, essi devono essere realizzati accostati alla parte laterale che coinvolge almeno due unità contigue.

21. Area a verde pertinenziale. Per area a verde pertinenziale si intende un'area pubblica o privata, libera da costruzioni, non edificabile ancorché dotata di propri diritti edificatori, contraddistinta dall'eventuale presenza di prato, alberature e arbusti, sistemata o da sistemare, secondo le caratteristiche e le prescrizioni della zona omogenea in cui ricade.

22. Edificio. Per edificio si intende un manufatto edilizio costituito da una o più unità immobiliari agibili e strutturalmente organizzate.

23. Basso fabbricato. Per basso fabbricato si intende una costruzione non abitabile (autorimessa, locali accessori, depositi, locali attrezzi, locali caldaia, ecc.) avente altezza non superiore a metri 2,40 misurata sul punto più alto dell'intradosso della copertura rispetto al piano terreno definitivamente sistemato.

24. Delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio. Le delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

25. Androni e vestiboli dell'edificio. Gli androni e vestiboli dell'edificio costituiscono gli ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

26. Ballatoio. Per ballatoio si intende la struttura orizzontale dell'edificio, aperta almeno su un lato, sorretta da mensola o a sbalzo, sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di

disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parti di esse.

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

28. Portico. Rappresenta uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio, di norma sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

29. Piano interrato. Il piano interrato rappresenta il piano dell'edificio avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiore alla quota del piano di campagna.

30. Piano seminterrato. Il piano seminterrato rappresenta il piano dell'edificio avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di metri 1,20.

31. Piano sottotetto. Per piano sottotetto si intende il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile e il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

32. Piano terra o terreno. Il piano terra o terreno corrisponde al primo piano fuori terra dell'edificio, posto al livello del marciapiede esistente sulla strada o, in mancanza, dalla quota della strada aumentata di cm 16.

33. Spazi accessori. Gli spazi accessori identificano i locali integrativi alle abitazioni, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala lettura, spazio gioco, lavanderia, cantine, cantinole, locali da sgombero, stenditoi e spazi per la raccolta di rifiuti.

34. Spazi residenziali primari e di servizio. Gli spazi residenziali primari e di servizio individuano i locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba e corridoi di distribuzione.

***35. Superficie non residenziale – Snr* (mq).** La superficie non residenziale di un alloggio o di un edificio rappresenta la somma delle superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale del 10 maggio 1977, n. 801.

36. Tettoia. La tettoia costituisce un elemento strutturale dell'edificio che, sostenuto da mensole o pilastri e addossato ad uno, massimo due lati dell'edificio, definisce uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati.

37. Linea di colmo della copertura. La linea di colmo della copertura di un edificio è la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti, costituiti dalle falde, o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

38. Linea di gronda. La linea di gronda della copertura di un edificio è la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde, determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

39. Sporti aggettanti aperti. Gli sporti aggettanti aperti rappresentano strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

40. Superfetazioni. Le superfetazioni di un edificio sono aggiunte prive di valore architettonico ad edifici residenziali o con altre destinazioni, che non rivestono alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (ad esempio tettoie chiuse o aperte, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, coperture di cortili, baracche o prefabbricati ad usi diversi, ecc.).

Capo III. Destinazioni d'uso

1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso. Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività o per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare le specifiche destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

2. 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. Le destinazioni diverse da quelle come sopra indicate sono escluse.
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 produttiva, 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.
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 terzo della Sup 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;
c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

3. Classificazione delle destinazioni d'uso. Gli atti del PGT fanno riferimento alle vocazioni funzionali ed alle destinazioni d'uso utilizzando i gruppi omogenei della residenza, dell'attività primaria, dell'attività secondaria, dell'attività terziaria, delle attività commerciali e paracommerciali, delle attività non appartenenti al terziario e dei servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, di seguito definiti.
Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto

dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato ad uno solo di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.
Ai fini dell'applicazione delle disposizioni in merito alle destinazioni d'uso, le stesse sono suddivise in gruppi funzionali omogenei secondo la loro categoria di appartenenza, riportati nel successivo prospetto.

Categoria	*Destinazione d'uso*	*Definizione*
Residenza	Residenza **GF1**	Abitazioni private e di edilizia residenziale pubblica, pertinenze e spazi comuni inseriti negli edifici residenziali. Sono escluse da questa destinazione d'uso le strutture ricettive, le residenze temporanee e assimilabili.
Attività primaria	**Agricoltura GF2**	Attività colturali, di allevamento e silvicoltura. Ai sensi degli artt. 59 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, si considerano destinati all'attività agricola gli immobili e le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, gli edifici residenziali per l'imprenditore agricolo e i dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, portici, laboratori, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli. L'attività agrituristica si considera attività agricola.
Attività secondaria	**Industria e artigianato GF3.1**	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità produttive: depositi e magazzini a servizio, impianti privati di distribuzione di carburanti, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, depuratori delle acque e dei fumi, infermerie, spogliatoi e locali per il personale. Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, uffici direzionali e laboratori a servizio delle unità produttive, spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti, mense, spazi ricreativi, palestre, impianti sportivi e circoli di dopolavoro, locali per la formazione del personale, nursery e, per ogni unità produttiva con superficie utile di pavimento superiore a 500 mq, un'abitazione del custode con superficie utile di pavimento non superiore a 120 mq. Gli spazi ora richiamati devono costituire parti integranti delle unità produttive alle quali appartengono ed essere destinati ad uso esclusivo delle stesse unità o dei loro dipendenti. Per le mense e le nursery è ammesso l'uso comune a più unità produttive e l'utilizzo da parte di altri lavoratori della zona. Sono escluse da questa destinazione d'uso la logistica, le attività artigianali di servizio e le attività insalubri di prima e seconda classe.

Categoria	*Destinazione d'uso*	*Definizione*
Attività secondaria	**Artigianato di servizio GF3.2**	Attività artigianale di servizio alla casa, alla persona ed alle imprese che in genere non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (imprese di pulizia, centri di assistenza e riparazione di macchine e elettrodomestici etc.) Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità artigianali: depositi e magazzini, impianti privati di distribuzione di carburanti, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, locali infermeria, depuratori delle acque e dei fumi, spogliatoi e locali per il personale. Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, uffici direzionali e laboratori a servizio delle unità produttive. Sono escluse da questa destinazione d'uso l'industria e l'artigianato, le attività di logistica e le attività insalubri di prima e seconda classe.
(c.s.)	**Attività insalubri di prima classe GF3.3**	Attività industriali, artigianali o artigianali di servizio indicate come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1935 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni. Tali attività possono essere corredate – a seconda che si configurino come attività industriali e artigianali o attività artigianali di servizio – dagli spazi di servizio o complementari rispettivamente descritti nelle definizioni di quelle stesse destinazioni d'uso.
(c.s.)	**Attività insalubri di seconda classe GF3.4**	Attività industriali, artigianali o artigianali di servizio indicate come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1935 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni. Tali attività possono essere corredate – a seconda che si configurino come attività industriali e artigianali o attività artigianali di servizio – dagli spazi di servizio o complementari rispettivamente descritti nelle definizioni di quelle stesse destinazioni d'uso.
(c.s.)	**Attività di logistica GF3.5**	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio di merci, non al servizio diretto ed esclusivo di unità produttive presenti nella zona. Tali attività possono essere corredate – a seconda che si configurino come attività industriali e artigianali o attività artigianali di servizio – dagli spazi accessori, di servizio e complementari attribuiti all'una o all'altra delle due destinazioni d'uso. Sono escluse da tale destinazione d'uso le attività che comportino la vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
Attività terziarie	**Attività ricettive GF4.1**	Attività finalizzate all'esercizio professionale dell'ospitalità che si svolgono in complessi unitari dotati di servizi comuni, quali mense, ristoranti, sale di soggiorno, locali di studio e intrattenimento, uffici amministrativi, lavanderie, locali per il benessere fisico, palestre, piscine, spogliatoi e locali per il personale etc. Vi rientrano gli alberghi, le pensioni, le locande, i residence, i pensionati, le residenze temporanee per studenti, lavoratori etc. Ove abbiano i requisiti indicati dal Piano dei Servizi, le residenza temporanee si configurano come attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale.

		Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: centri congressi, nursery, esercizi di vicinato, pubblici esercizi e locali di intrattenimento di prossimità.
(c.s.)	**Attività direzionali GF4.2**	Attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere. Vi rientrano le sedi principali e locali di enti e associazioni, di gruppi bancari, finanziari, assicurativi nonché gli uffici amministrativi centrali e decentrati di società e gruppi industriali, commerciali, oltre agli spazi di servizio. Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, laboratori, spazi espositivi, mense, spazi ricreativi, palestre, impianti sportivi e circoli di dopolavoro, nursery e, per ogni unità terziaria con superficie utile di pavimento superiore a 1.500 mq, un'abitazione del custode con superficie utile di pavimento non superiore a 120 mq. Gli spazi ora richiamati devono costituire parti integranti delle strutture direzionali alle quali appartengono ed essere destinati ad uso esclusivo delle stesse unità o dei loro dipendenti. Per le mense e le nursery è ammesso l'uso comune a più strutture direzionali e l'utilizzo da parte di altri lavoratori della zona.
(c.s.)	**Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca GF4.3**	Attività di ufficio, laboratorio e sportello a servizio delle persone e delle imprese. Vi rientrano gli studi professionali singoli e associati, le sedi di società di professionisti, i centri di ricerca e sperimentazione, i laboratori di analisi, i centri di collocamento al lavoro, i centri di assistenza fiscale, le delegazioni sindacali, le sedi di società di mutua assistenza, le agenzie (bancarie, assicurative, turistiche, pubblicitarie, immobiliari, etc.). Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale riunioni, spazi espositivi, sale di conferenza ad uso esclusivo delle funzioni insediate.
Attività commerciali e pubblici esercizi	**Esercizi di vicinato GF5.1**	Sono attività di commercio – ivi comprese le farmacie – che si svolgono in esercizi di vicinato di cui all'art. 4, primo comma, lettera "d" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita inferiore o pari a 150 mq. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: laboratori di preparazione, riparazione, confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini, centraline di impianti, locali tecnici, spogliatoi e locali per il personale.

(c.s.)	**Media struttura di vendita di prossimità GF5.2**	Sono attività di commercio al dettaglio svolte in medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 151 e 600 mq. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: laboratori e spazi di preparazione, riparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini, centraline tecnologiche, locali di infermeria, serbatoi, spogliatoi e locali per il personale.
(c.s.)	**Media struttura di vendita di rilevanza locale GF5.3**	Sono attività di commercio al dettaglio svolte in medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera "e" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita compresa tra 601 e 1.500 mq. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: laboratori e spazi di preparazione, riparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini, centraline tecnologiche, locali di infermeria, serbatoi, spogliatoi e locali per il personale.
(c.s.)	**Grande struttura di vendita GF5.4**	Sono attività di commercio al dettaglio – ivi comprese quelle di somministrazione di farmaci da banco – che si svolgono in grandi strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera "f" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni, aventi una superficie di vendita pari o superiore a 1.500 mq. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità commerciali: depositi e magazzini, laboratori e spazi di preparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, locali di infermeria, spogliatoi e locali per il personale. Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: mense, spazi ricreativi e circoli di dopolavoro, nursery. Gli spazi ora richiamati devono costituire parti integranti delle strutture direzionali alle quali appartengono ed essere destinati ad uso esclusivo delle stesse unità o dei loro dipendenti. Per le mense e le nursery è ammesso l'uso comune a più strutture direzionali e l'utilizzo da parte di altri lavoratori della zona.
Attività commerciali e pubblici esercizi	**Centro commerciale GF5.5**	Attività di commercio al dettaglio, servizi privati alle persone ed alle imprese, farmacie, pubblici esercizi e locali di intrattenimento di prossimità, palestre e centri per il benessere fisico, impianti di distribuzione di carburante aperti al pubblico che rientrano distintamente o promiscuamente in centri commerciali di cui all'art. 4, primo comma, lettera "g" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni. A seconda che la loro superficie di vendita sia compresa nei limiti delle medie o delle grandi strutture di vendita, i centri commerciali possono essere corredati dagli spazi accessori, di servizio e complementari attribuiti all'una o all'altra delle due categorie commerciali.

(c.s.)	**Commercio all'ingrosso GF5.6**	Attività di commercio all'ingrosso di cui all'art. 4, primo comma, lettera "a" del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e successive modifiche e integrazioni. A seconda che la loro superficie di vendita sia compresa nei limiti previsti per la categoria degli esercizi di vicinato, delle medie o delle grandi strutture di vendita, le attività commerciali all' ingrosso possono essere corredate dagli spazi accessori, di servizio e complementari attribuiti all'una o all'altra delle tre categorie commerciali.
(c.s.)	**Pubblici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità GF5.7**	Attività professionali di somministrazione di cibi e bevande, intrattenimento e svago, ristorazione e altre attività previste dalla legislazione di settore svolte in locali con capienza inferiore o uguale a 150 persone. Tali attività non richiedono fabbricati appositi e possono essere collocate in edifici prevalentemente destinati ad altro uso. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo degli esercizi: cucine, laboratori di preparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini a diretto servizio dell'attività svolta, centraline di impianti, locali tecnici, spogliatoi e locali per il personale.
(c.s.)	**Pubblici esercizi e attività di intrattenimento di rilevanza locale GF5.8**	Attività professionali di somministrazione di cibi e bevande, intrattenimento e svago (locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, sale bingo, bowling, teatri, sale da concerto e da congressi) e altre attività previste dalla legislazione di settore svolte in locali con capienza superiore a 150 persone, soggette al rilascio di licenze di pubblica sicurezza. Tali attività richiedono fabbricati appositi. Si considerano destinati a tali attività i seguenti spazi, se a loro uso esclusivo: sale di musica e da ballo, cucine, laboratori di preparazione e confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini a diretto servizio dell'attività svolta, centraline di impianti, locali tecnici, spogliatoi e locali per il personale. Se non esclusi da specifiche norme di zona, si considerano complementari i seguenti spazi o destinazioni d'uso: sale per conferenze, locali di pubblico spettacolo, auditorium, sale di prova.
(c.s.)	**Attività paracommerciali GF5.9**	Sono attività considerate equiparabili al commercio, le attività paracommerciali comprendono l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale o religiosa). Rientrano in questa categoria a titolo indicativo le attività di acconciature, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, centri di telefonia/internet, le attività di noleggio di beni mobili registrati o no, i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili), ecc., ed in generale tutte quelle attività svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purchè prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario sono classificate come attività produttive. Vi rientrano i seguenti spazi, se ad uso esclusivo delle unità com-

		merciali: laboratori di preparazione, riparazione, confezionamento dei prodotti in vendita, depositi e magazzini, centraline di impianti, locali tecnici, spogliatoi e locali per il personale.
Attività non appartenenti al terziario	**Servizi privati GF6.1**	Servizi di interesse collettivo, a carattere economico–imprenditoriale, che non rientrano nelle ordinarie attività terziarie definite in questo elenco. A seconda della loro rilevanza e compatibilità con altre destinazioni d'uso, tali servizi possono essere ospitati in immobili appositamente dedicati, che perciò si definiscono "attrezzature private", oppure in edifici prevalentemente destinati ad uso diverso. Le "attrezzature private" sono considerate di uso e interesse pubblico o di interesse generale qualora rispondano ai requisiti richiesti dal Piano dei Servizi. Sono "attrezzature private" quelle destinate allo spettacolo, alla ricreazione e al tempo libero, al benessere fisico, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive, nonché le altre attrezzature riconosciute tali dall' Amministrazione Comunale. Sono compresi nelle "attrezzature private" i seguenti spazi, se a loro uso esclusivo: depositi e magazzini, centrali tecnologiche, serbatoi e cisterne, infermerie, spogliatoi e locali per il personale.
(c.s.)	**Servizi tecnologici GF6.2**	Rappresentano una particolare categoria di "servizi privati". Essi sono, infatti, servizi di interesse collettivo a carattere economico–imprenditoriale che operano specificamente nel settore tecnologico e non rientrano nelle ordinarie attività terziarie. Tali servizi sono svolti principalmente all'interno di impianti appositamente dedicati che possono essere considerati "attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale" qualora rispondano ai requisiti richiesti dal Piano dei Servizi. Sono "impianti tecnologici" quelli di smaltimento rifiuti e di depurazione, le piattaforme ecologiche, i pozzi e le centrali di filtraggio, accumulo e pompaggio dell'acquedotto, le centrali di trasformazione e le cabine primarie dell'energia elettrica, le centrali di impianti di teleriscaldamento, gli altri impianti riconosciuti come tali dall'Amministrazione Comunale.

(c.s.)	**Servizi di telefonia mobile GF6.3**	Rappresentano una particolare categoria di "servizi privati". Essi, infatti, sono servizi di interesse collettivo a carattere economico–imprenditoriale che operano specificamente nel settore tecnologico e non rientrano nelle ordinarie attività terziarie definite in questo elenco. Tali servizi consistono nelle funzioni svolte da impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare. Si considerano "impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare" le antenne, parabole e ripetitori che i diversi gestori di telefonia hanno esigenza di collocare nel territorio allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare, ivi comprese le istallazioni della recente tecnologia UMTS e delle nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all'entrata in vigore del Piano delle Regole.
(c.s.)	**Attività di distribuzione di carburanti GF6.4**	Attività di distribuzione di carburanti per autotrazione e autolavaggi, che si svolgono in appositi impianti aperti al pubblico situati in aree appositamente individuate dagli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole. Si considerano complementari gli spazi e le attività di servizio e di vendita indicate dalla vigente legislazione di settore.
Servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale	**Servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale GF7.1**	Sono i servizi qualificanti le "attrezzature pubbliche o in attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale". La definizione di tali attrezzature viene resa dal Piano dei Servizi.
(c.s.)	**Edilizia residenziale pubblica GF7.2**	Si tratta di alloggi di edilizia residenziale pubblica rivolta a famiglie in situazioni di disagio sociale, prevista nelle diverse forme e modalità consentite dalla normativa regionale. La definizione di tale funzione viene resa dal Piano dei Servizi.

Capo IV. Definizioni degli interventi edilizi

1. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

1.1. Manutenzione ordinaria

Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici e non comprendono modificazioni al numero ed all'estensione dei vani, agli accessi ai bagni ed antibagni, alle opere di parziale modifica delle aperture verso l'esterno.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad atto preliminare di assenso od a Denuncia di Inizio Attività; per gli interventi relativi a immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, valgono le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n° 42/2004.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune e dei diritti dei terzi.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato
1) Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne. Gli interventi relativi a tali elementi non sono compresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria.
2) Finiture esterne, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.
Opere ammesse: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, e precisamente: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. Elementi strutturali
1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.
Opere ammesse: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. Interno dei corpi di fabbrica
1) Tramezzi e aperture interne. Gli interventi relativi a tali elementi non sono compresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria.
2) Finiture interne, tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Opere ammesse: riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.
3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari
Opere ammesse: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici
Opere ammesse: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici esterni.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

E. Aree di pertinenza
Opere ammesse:
- Sostituzione delle porzioni deteriorate di elementi di arredo del giardino
- Sostituzione delle parti deteriorate di pavimentazione
- Manutenzione di percorsi privati con il mantenimento dei materiali esistenti

1.2. Manutenzione straordinaria

Sono opere di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed 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.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono assoggettati a Denuncia di inizio di attività, o ad asseverazione qualora l'intervento riguardi esclusivamente opere interne; per gli interventi relativi a immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, valgono le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n° 42/2004.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato
1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne
Opere ammesse: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
2) Finiture esterne, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.
Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. Elementi strutturali
Fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, scale e rampe, tetto.
Opere ammesse: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. Interno dei corpi di fabbrica
1) Tramezzi e aperture interne
Opere ammesse: realizzazione o eliminazione aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al successivo punto D. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
2) Finiture interne, tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Opere ammesse: riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.
3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari
Opere ammesse: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

E. Aree di pertinenza
Opere ammesse: costruzione di scannafossi a protezione delle tubature, costruzione di nuovi marciapiedi, nuove pavimentazioni di piazzali e loro sistemazione, sistemazione di aiuole e muretti di contenimento, recinzioni, muri perimetrali, sistemi di illuminazione, manutenzione di viabilità esistente che ne preveda il rifacimento totale con modifiche delle pendenze, dei sottofondi e del manto.

1.3. Restauro e risanamento conservativo
Gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio in tutti i suoi componenti 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 ad essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il rinnovo ed il ripristino 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.

Gli interventi sono quindi indirizzati:
- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperarne l'uso anche con eventuale mutata destinazione d'uso, purchè non alterino la forma e la distribuzione interna;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti;
- alla conservazione o ripristino degli spazi liberi e di pertinenza;
- alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e di spazi significativi, ivi compresi quelli di origine industriale;
- alla valorizzazione delle architetture tramite il ripristino dei valori originari mediante il restauro e il ripristino delle facciate (sono consentite parziali modifiche, purchè non venga alterata l'unitarietà e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico), il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso vi siano elementi di documentata importanza;
- all'eliminazione delle superfetazioni come parti non omogenee all'impianto originario;
- al ripristino tipologico di unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui sia possibile recuperare adeguata documentazione relativa all'organizzazione originaria;
- alla demolizione ed esecuzione di opere esterne atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva originaria, nonché a potenziare il verde pubblico e/o privato.

Ogni intervento dovrà essere preventivamente studiato e motivato attraverso ricerche ed analisi storiche compiute nella fase preliminare e del suo corso, inoltre dovrà essere tenuto un giornale, al quale farà seguito una relazione finale, con la documentazione fotografica di prima, durante e dopo l'intervento.
Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono assoggettati a Denuncia di inizio di attività, o ad asseverazione qualora l'intervento riguardi esclusivamente opere interne. Per gli interventi relativi a immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, valgono le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n° 42/2004.

Gli interventi debbono mantenere inalterate le tipologie e gli elementi architettonici originari costituenti l'organismo edilizio, quali le murature d'ambito e di spina o comunque portanti, i solai e le volte, la sagoma delle coperture, il manto di copertura e gli sporti di gronda, la forma e la dimensione delle aperture esterne e i sistemi di oscuramento, gli spazi intercorrenti tra parti piene di murature e serramenti in genere, le finiture di facciata, le zoccolature, le modanature, i contorni di aperture, sporti, balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato
1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne
Opere ammesse: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari nella loro unitarietà. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte, nonché la rimozione di elementi non originari ed incongrui.
2) Finiture esterne, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.
Opere ammesse: restauro, sostituzione, integrazione e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie e ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B. Elementi strutturali
Fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.
Opere ammesse: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.
Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto D. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

C. Interno dei corpi di fabbrica

1) Tramezzi e aperture interne
Opere ammesse: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
2) Finiture interne, tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Opere ammesse: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari
Opere ammesse: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui al punto precedente B. e al successivo punto D.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici
È ammessa la installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio o nel sottosuolo delle aree pertinenziali, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle Sup. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della Sup destinata all'attività produttiva o commerciale.

1.4. 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 o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Questi interventi si applicano agli edifici che presentano caratteristiche storico-ambientali, o che sono funzionali all'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico e dei quali, conseguentemente, si prevede il mantenimento in essere pur con possibilità di adeguamento alle necessità d'uso attuali.
Tali interventi comprendono la modifica delle destinazioni d'uso, la trasformazione dei caratteri distributivi ed architettonici dell'edificio (recupero ex-fienili o assimilabili), con possibilità di modifica delle strutture, il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la

modifica, anche parziale delle facciate, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi originari.

E' ammesso l'aumento di superficie utile a condizione che sia conservato il volume esistente, così come definito dalle norme tecniche del PGT. E' inoltre ammessa la ristrutturazione interna per il miglior uso secondo le indicazioni di piano ai fini del risanamento igienico e distributivo, anche con sostituzioni e/o lievi spostamenti dei solai intermedi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a denuncia di inizio attività e permesso di costruire.
Qualora l'intervento comporta la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero limitatamente agli immobili compresi nella città storica che comportino mutamento delle destinazioni d'uso, è assoggettato a permesso di costruire.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato
1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni
Opere ammesse: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
2) Finiture esterne, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.
Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. Elementi strutturali.
Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe e tetto.
Opere ammesse: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della Sup, la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C. Interno dei corpi di fabbrica
1) Tramezzi e aperture interne
Opere ammesse: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
2) Finiture interne, tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari
Opere ammesse: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della Sup.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle Sup. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

E. Aree di pertinenza
Opere ammesse:
- costruzione di parcheggi pertinenziali (L.122/1989);
- costruzione di piscine pertinenziali.

2. Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente

2.1. Sopralzi
Si intendono sopralzi gli interventi rivolti alla realizzazione di Sup o superficie accessoria aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente senza aumento della superficie coperta. E' ammessa la modificazione della quota di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato
1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne
Opere ammesse:
valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
2) Finiture esterne, intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.
Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

B. Elementi strutturali, fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.
Opere ammesse: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti della quota di imposta dei tetti. Sono ammesse altresì modificazioni al posizionamento e alla pendenza delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.
Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno dei fabbricati.

C. Interno dei corpi di fabbrica
1) Tramezzi e aperture interne
Opere ammesse: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

2) Finiture interne, tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari
Opere ammesse: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

D. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici
Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie lorda di pavimento.

E. Aree di pertinenza
Opere ammesse:
- costruzione di parcheggi pertinenziali (L.122/89);
- costruzione di piscine pertinenziali;
- demolizione di volumi pertinenziali (garage, depositi) e la loro ricostruzione in diversa collocazione sull'area di pertinenza.

2.2. Ampliamento
Si intende per ampliamento:
- interventi rivolti alla realizzazione di nuova Sup aggiuntiva in ampliamento di edificio esistente o con aumento di superficie coperta;
- interventi rivolti al riutilizzo ad altri usi di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini.

Per la definizione dei tipi di intervento, riferita alle diverse parti dell'edificio, si fa riferimento al punto precedente.

2.3. Demolizione e ricostruzione
Si intende per demolizione l'intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.
Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.
Gli interventi di demolizione possono essere preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, in tal caso si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; possono altresì essere interventi di sola demolizione avente carattere autonomo.

Le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte. Detti interventi sono soggetti a Denuncia di inizio attività.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
E' da intendersi intervento di demolizione e successiva ricostruzione anche la ricostruzione di edificio a seguito di crollo accidentale a condizione che quest'ultimo sia avvenuto nel corso

dei lavori di esecuzione dell'intervento sull'esistente il cui progetto sia stato regolarmente approvato dal Comune. In tal caso il titolare della denuncia di inizio dell'attività o del permesso di costruire deve munirsi, a demolizione avvenuta e prima della prosecuzione dei lavori, di un nuovo titolo che lo abiliti, previo eventuale conguaglio del contributo concessorio, ad eseguire le opere di ristrutturazione mediante demolizione.

L'intervento di demolizione e successiva ricostruzione può avvenire con l'utilizzazione di materiali costruttivi diversi da quelli utilizzati in precedenza, fatte salve le ulteriori prescrizioni delle norme specifiche del Piano delle Regole e del Regolamento Edilizio Comunale, di carattere estetico-architettonico, (per esempio, l'uso di alcuni materiali, le indicazioni sul colore per le superfici esterne ecc.) al fine di un armonico inserimento della nuova costruzione nell'ambiente urbano circostante.

Sono consentite in sede di ricostruzione modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, nell'ambito del medesimo lotto, sempreché non rientrino nelle variazioni essenziali. In ogni caso, resta sempre possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nel Piano delle Regole per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi.

E' possibile, inoltre, aumentare la superficie utile con il conseguente incremento del carico urbanistico, modificare le quote di imposta dei solai, nonché derogare agli indici di edificabilità e ad ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo (altezze, distanze, distacchi, inclinate ecc.) riferibile alle nuove costruzioni, a condizione che vengano rispettate la sagoma e la volumetria preesistenti.

Per quanto concerne lo standard relativo al dimensionamento di posti auto pertinenziali, l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione che determini aumenti di superfici utili comporta l'obbligo di adeguamento al rapporto minimo stabilito all'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di opere eseguite in parziale difformità, per le quali, non potendo procedere alla demolizione per il pregiudizio alla parte eseguita in conformità, è stata applicata una sanzione pari al doppio del costo di produzione, partecipa alla volumetria e sagoma preesistenti, in fase di ricostruzione, anche la parte oggetto di applicazione della sanzione.

In presenza di abusi non sanati consistenti in aumenti volumetrici, in caso di sussistenza dei presupposti per una sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, è necessario conseguire prima il rilascio del permesso in sanatoria ai sensi della richiamata norma, per poter poi procedere alla demolizione e ricostruzione anche dei precisati aumenti. In difetto la demolizione e ricostruzione dovranno essere limitate alla sola parte legittima.

2.4. Interventi di recupero dei sottotetti

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente, nel rispetto delle normative vigenti in materia e delle indicazioni di cui alle norme tecniche del PGT.

Il recupero volumetrico può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie.

Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Non è recuperabile volumetricamente lo spazio interno del sottotetto che sporge al di fuori della sagoma dell'edificio interessato.
Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo permesso di costruire o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dal regolamento d'igiene vigente.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa.
Sono assentibili gli interventi di abbassamento del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, purchè sia garantito, per quest'ultimo, il rispetto dell'altezza minima prevista dalle disposizioni vigenti.
Non è permesso il recupero per fini abitativi dei volumi delimitati da strutture provvisorie realizzati sulle coperture piane degli edifici.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri di cui sopra.

Gli interventi di cui alle presenti norme sono classificati come "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. d) della legge 5 agosto 1978, n. 457 «Norme per l'edilizia residenziale».

Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'art. 14 della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6 si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 «Norme in materia di edificabilità dei suoli», calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

3. Interventi di nuova edificazione

Si intende per nuova edificazione l'insieme degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nella categorie definite in precedenza, disciplinati con appositi indici, parametri e prescrizioni tipologiche.

Sono da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettitori e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e gli involucri di qualsiasi genere, roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale e 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;
7. la realizzazione di depositi d merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Per nuove costruzioni si intendono le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra, subordinati a rilascio di permesso di costruire o a piano esecutivo, quando prescritto, con conseguente realizzazione mediante Denuncia di inizio attività, nelle modalità indicate dall'Art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, oppure successivo rilascio di permesso di costruire.

Gli interventi così definiti avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di cui alle norme del Piano di Governo del Territorio e secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale di Igiene.

4. Interventi di ristrutturazione urbanistica

Si intende per ristrutturazione urbanistica l'insieme degli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio-urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si considerano di ristrutturazione urbanistica:

1) gli interventi che comportano modificazione dei lotti e degli isolati e/o della rete stradale;
2) gli interventi che comportino la riorganizzazione planivolumetrica di un insieme di lotti già edificati o di isolati per i quali sia prevista la realizzazione di costruzioni diverse per superficie, sagoma, altezza e posizione rispetto alle preesistenze.

Tali aree comprendono edifici da realizzarsi con riferimento alle sagome planivolumetriche indicate nelle tavole e da considerarsi come limite di inviluppo di massima.
E' ammesso l'aumento di superficie utile, a condizione che sia rispettato l'indice di zona assegnato dal PGT, o conservato il volume esistente, se maggiore di quello consentito.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a piano esecutivo, con conseguente realizzazione mediante Denuncia di inizio attività, nelle modalità indicate dall'Art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, oppure successivo rilascio del permesso di costruire.

Capo V. Definizioni di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione Comunale nell'ambito di piani attuativi e programmi integrati di intervento, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati, a favore della popolazione residente e di quella non residente eventualmente servita.

2. La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso, è approvata con deliberazione di Consiglio Comunale e deve rispondere alle seguenti indicazioni:
   - previsione di orari e modalità di funzionamento e svolgimento del servizio, in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale;
   - previsione di tariffe convenzionate e ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel comune.

3. A seconda delle loro caratteristiche, le attrezzature si distinguono in:
   a. ***Attrezzature pubbliche e di uso pubblico.*** Sono immobili di proprietà pubblica destinati durevolmente a servizi di uso e interesse pubblico o di interesse generale, di cui all'art. 9 della legge regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

   Tali immobili vengono realizzati mediante iniziativa pubblica diretta o acquisiti in proprietà, proprietà superficiaria o altro diritto reale di congrua durata dall'Amministrazione Comunale o da altro ente pubblico.

   b. ***Attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale.*** Sono immobili di proprietà privata destinati durevolmente a servizi di uso e interesse pubblico.

   Tali immobili vengono realizzati ad iniziativa privata su aree di proprietà privata, su aree pubbliche assegnate con le procedure previste dalla vigente legislazione di settore, ovvero su aree che, in forza delle convenzioni di strumenti urbanistici attuativi o permessi di costruire convenzionati, vengono cedute all'Amministrazione Comunale dai soggetti attuatori degli interventi, trattenendo la titolarità del diritto di superficie.

   Ai sensi della normativa vigente non necessitano di convenzione o di atto di asservimento, le attrezzature di interesse generale per servizi religiosi della Chiesa Cattolica o di altre confessioni aventi i requisiti indicati dalla normativa in vigore.

   Parimenti, non necessitano di convenzione o di atto di asservimento i servizi cosiddetti "in house", svolti da società partecipate dagli enti locali che svolgano la loro attività prevalente a servizio degli stessi e siano soggette a forme di controllo simili a quelle che gli enti dispongono nei confronti dei loro uffici.

   c. ***Attrezzature di interesse sovracomunale***. Le attrezzature di cui alle precedenti lettere "a" e "b" sono considerate di interesse sovracomunale qualora siano previste dalla pianificazione territoriale sovraordinata, siano classificate come tali in atti di programmazione negoziata con effetti territoriali, rispondano ad esigenze di carattere sovralocale o abbiano un bacino di utenza che supera i confini del territorio comunale.

   d. ***Attrezzature private***. Le attrezzature di cui al primo comma si definiscono private quando non rientrano in una delle categorie indicate alle lettere precedenti.

4. Il Piano dei Servizi conferma la presenza e prevede l'insediamento nel territorio comunale delle seguenti tipologie di attrezzature, secondo quanto specificatamente indicato con apposito simbolo sulla Tavola Ps. 04.1 del Piano dei Servizi:

   ***Istruzione - i*:**
   - scuola materna
   - scuola primaria (elementare)
   - scuola media inferiore;

   ***Culturali, ricreative e per la socialità - c*:**
   - biblioteca
   - centro civico
   - mercato di quartiere
   - centro polifunzionale;

   Amministrativi e per la sicurezza - a:
   - uffici comunali
   - presidio per la sicurezza pubblica
   - poste e telecomuncazioni;

   Sociali-sanitari ed assistenziali - s:
   - asilo nido
   - centro diurno per anziani
   - casa di riposo;

   Attrezzature religiose - r:
   - edifici religiosi e strutture culturali, caritative, parrocchiali e oratoriali della Chiesa Cattolica
   - edifici religiosi e strutture culturali e caritative di altre confessioni religiose;

   Verde urbano e sportivo - v:
   - attrezzature sportive e per il tempo libero
   - verde urbano;

   Cimitero - C;

   Parcheggi pubblici e di uso pubblico - p:
   - spazi per la sosta e servizi connessi
   - parcheggi pubblici e di uso pubblico interrati;

   Attrezzature tecnologiche - at:
   - attrezzature per le reti e la distribuzione
   - altre attrezzature.

5. Sono inoltre esenti sul territorio le seguenti aree, attrezzature e servizi di interesse territoriale (AIT):

   Sedi istituzionali:
   - cascina Santa Sofia;

   Aree di interesse naturalistico e paesistico-ambientale:
   - oasi "Le Foppe"
   - parco Le Foppe;

Attrezzature tecnologiche:

- depuratore consortile.

6. Ricorrendone i presupposti, l'Amministrazione Comunale può consentire l'insediamento di attrezzature ricadenti nelle seguenti tipologie:

***Attrezzature per l'istruzione - AI*:**

- (AI. 1) strutture universitarie
- (AI. 2) centri di specializzazione professionale
- (AI. 3) centri di ricerca;

Attrezzature per il tempo libero - AT:

- (AT. 1) impianti per lo spettacolo sportivo
- (AT. 2) parchi tematici di divertimento, divulgazione scientifica e culturale;

***Attrezzature di interesse comune - AC*:**

- (AC. 1) centri di servizi e incubatori di imprese
- (AC. 2) residenze temporanee
- (AC. 3) impianti tecnologici
- (AC. 4) altri servizi e attrezzature di uso e interesse pubblico o di interesse generale.

Capo VI. Definizione di edilizia residenziale

1. Ai sensi dell'art. 1 del Regolamento Regionale 10 febbraio 2004, n. 1 e successive modifiche e integrazioni, l'edilizia residenziale pubblica, da considerare come servizio di interesse economico generale, si rivolge alle famiglie in disagio familiare, abitativo ed economico per il periodo di permanenza del disagio stesso, e comprende le strutture abitative e gli alloggi realizzati da enti pubblici a totale carico, con il concorso o il contributo dello Stato o della Regione, e quelli realizzati o recuperati o acquisiti a qualunque titolo dagli enti locali o da enti pubblici per finalità sociali.
2. Non fanno parte dell'edilizia residenziale pubblica le strutture abitative e gli alloggi:
   a. realizzati da cooperative edilizie per i propri soci;
   b. realizzati o recuperati da soggetti privati in attuazione di programmi di edilizia agevolata o convenzionata;
   c. di proprietà di enti pubblici previdenziali, se non realizzati o recuperati a totale carico, con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;
   d. di servizio, oggetto di concessione amministrativa in ragione dell'esercizio di particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti.

Capo VII. Specie arboree prescritte

Ai fini della ricostituzione paesaggistica e ambientale, la scelta delle specie arboree ed arbustive da impiegarsi per interventi sul territorio di Cavenago di Brianza dovrà ricadere tra quelle di seguito elencate.
Si prescrive l'utilizzo delle specie autoctone in ambiti extraurbani, mentre l'utilizzo di quelle alloctone dovrà essere limitato a casi particolari (ad esempio completamento di cortine esisten-

ti in contesti urbanizzati, elementi di arredo urbano, giardini storici, ecc.). Per un approfondimento ulteriore si rimanda al Repertorio B - *"Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale"*, allegato al PTCP della Provincia di Milano.

ALBERI AUTOCTONI

Alberi a foglia persistente

Specie	**Provenienza**
Pinus sylvestris	Pino silvestre
Taxsus baccata	Tasso

Alberi a foglia caduca

Specie	**Provenienza**
Acer campestre	Acero campestre
Acer platanoides	Acero riccio
Acer pseudoplatanus	Acero montano
Alnus cordata	Ontano napoletano
Alnus glutinosa	Ontano nero
Betula verrucosa	Betulla
Castanea sativa	Castano
Carpinus betulus	Carpino bianco
Carpinus betulus "pyramidalis"	Carpino bianco piramidale
Celtis autralis	Bagolaro
Cercis siliquastrum	Albero di Giuda
Fagus selvatica	Faggio
Fraxinus exclesior	Frassino
Fraxinus ornus	Orniello
Juglans regia	Noce (Asia Minore)
Morus alba	Gelso (Cina)
Morus nigra	Gelso (Cina)
Ostrya carpinifolia	Carpino nero
Populus alba	Pioppo bianco
Populus nigra	Pioppo nero
Prunus avium	Ciliegio
Prunus padus	Ciliegio a grappoli
Prunus pissardi "nigra"	Ciliegio-susino
Punica granatum	Melograno
Quercus petraes	Rovere
Quercus robur	Farnia
Sorbus aria	Sorbo montano
Tilia cordata	Tiglio selvatico
Tilia phalatyphyllos	Tilio nostrale

ALBERI ALLOCTONI

Alberi a foglia persistente

Specie	**Provenienza**
Abies nordmanniana	Caucaso
Magnolia grandiflora	Nord America
Pseudotsuga douglasii	Nord America
Tsuga canadensis	Nord America

Alberi a foglia caduca

Specie	**Provenienza**
Aesculus hippocastanum	Asia Minore
Aesculus pavia	Nord America
Albizzia julibrissin	Asia
Cercidiphyllum japonicum	Cina-Giappone
Corylus colurna	Nocciolo di Turchia
Davidia involucrata	Cina
Ginkgo biloba	Cina
Gleditschia triacanthos	Nord America
Hibiscus syriacus	Asia Occidentale
Juglans nigra	Nord America
Koelreuteria paniculata	Cina
Lagerstroemia indica	Asia Orientale
Liquidambar styraciflua	Nord America
Liriodendron tulipifera	Nord America
Malus floribunda	Giappone
Metasequoia glyptostroboides	Cina
Parrotia persica	Asia Occidentale
Pyrus calleryana	Giappone
Prunus serrulata (in varietà)	Cina-Giappone
Pterocarya fraxinifolia	Asia Occidentale
Quercus palustris	Nord America
Quercus rubra	Nord America
Sophora japonica	Giappone

ARBUSTI

Arbusti autoctoni

Specie	**Provenienza**
Buxus sempervirens	Bosso
Cornus mas	Corniolo
Corylus avellana	Nocciolo
Corylus avellana purpurea	Nocciolo rosso
Cotinus coggygria	Albero della nebbia
Crataegus monogyna	Biancospino
Cy*tisus scoparius*	Ginestra dei carbonai
Hipphopae rhamnoides	Olivello spinoso
Ilex aquifolium	Agrifoglio
Laburnum anagyroides	Maggiociondolo
Lonicera caprifolium	Caprifoglio (rampicante)
Ligustrum vulgare	Ligustro
Mespilus germania	Nespolo
Philadelphus coronarius	Fiori d'angelo
Viburnum opulus	Pallon di maggio
Viburnum tinus	Lentaggine

Arbusti alloctoni

Specie	**Provenienza**
Acer palmatum	Cina-Giappone
Berberis thunbergii	Asia Minore

Amelanchier canadensis	Nord America
Amorpha fruticosa	Nord America
Callicarpa bodinieri	Asia Orientale
Camellia japonica	Giappone
Caryopteris canadensis	Cina
Cornus brachipoda	Giappone
Cornus florida	Nord America
Cornus nuttalii	Nord America
Cydonia japonica	Asia Minore
Deutzia gracilis	Asia Orientale
Evonimus japonica	Giappone
Forsythia intermedia	Cina-Giappone
Hamamelis mollis	Asia
Hibiscus syriacus	Asia Occidentale
Ilex pernyl	Cina
Kolwitzia amabilis	Cina
Ligustrum lucidum	Cina
Magnolia soulangeana	Cina
Magnolia stellata	Cina
Mahonia aquifolium	Nord America
Nandina domestica	Cina-Giappone
Olea fragrans	Cina-Giappone
Pittosporum tobira	Cina-Giappone
Rhododendron japonicum	Cina-Giappone
Rhus typhina	Nord America
Rosa rugosa	Asia Orientale
Skimmia japonica	Giappone
Spiraea	Giappone
Stewartia pseudocamellia	Giappone
Viburnum rhytidophyllum	Cina
Viburnum tomentosum	Asia
Weigela japonica	Giappone
Wisteria sinensis	Asia Orientale (rampicante)