



# Comune di Verderio Superiore Provincia di Lecco

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 12/2005 art.

Progettisti incaricati

Arch. Stefano Casagrande (pianificazione urbanistica)  
con Dott. Davide Agrati, Arch. Cristina Borghini,  
Arch. Laura Milani

Pietro Gargioni  
(ambiente, valutazione strategica)  
con Dott.ssa Laura Crespi

GD Consulting s.r.l.  
(Sistema Informativo Territoriale, verifica dati)  
Dott. Daniele Giannini, responsabile, Dott. Roberto Stecco

Avv. Mauro Guerra,  
Studio legale associato Guerra Butti De Bernardi  
(normativa, consulenza legale)

Polinomia s.r.l.  
(mobilità, studio di traffico)  
Ing. Andrea Debernardi, responsabile, Arch. Chiara Gruppo

Comune di Verderio Superiore  
Ing. Paolo Bellotto  
Sindaco

Segretario Comunale

Geom. Antonio Stucchi  
Responsabile Ufficio Tecnico  
Responsabile del procedimento

### Piano delle Regole art. 10 L.R. 12/2005

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Comprende anche:**

**Titolo I. Piano di Governo del Territorio, norme generali**  
**Titolo VII Criteri di intervento per gli ambiti di trasformazione e la**  
**perequazione urbanistica**  
**Titolo VIII Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi**

**Modificato secondo le osservazioni pervenute, osservazioni**  
**ufficio tecnico e correzione di refusi a seguito di emendamento**  
**(modifiche rappresentate nei rispettivi colori)**

Revisione  
Giugno 2012

Adozione/Approvazione  
Del. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_

## **Indice**

<b>Titolo I. Piano di Governo del Territorio, norme generali</b>	<b>Pag. 3</b>
Art. 1. Contenuti, cogenza ed elenco degli elaborati	Pag. 3
Art. 2 Definizioni	Pag. 6
Art. 3 definizioni dei tipi di intervento	Pag. 11
Art. 4. Definizioni delle modalità di intervento	Pag.12
Art. 5. norme transitorie e applicazione ai procedimenti in corso e pregressi	Pag. 13
Art. 6 Deroghe	Pag 14
<b>Titolo II Piano delle Regole - Norme sulle destinazioni d'uso</b>	Pag 15
Art. 7 Destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili	Pag 15
Art. 8. Standard minimo di servizi pubblici	Pag. 20
Art. 9 Parcheggi pertinenziali	Pag.20
Art. 10 Cambio di destinazione d'uso	Pag. 21
Art. 11 Interventi ammissibili sugli edifici con destinazione edilizia in atto non ammissibile	Pag. 23
<b>Titolo III Zone A: Nuclei ed edifici storici di valore architettonico e paesaggistico</b>	Pag. 24
Art. 12 Zona A: Tipi di edifici, aree di pertinenza e interventi ammissibili	Pag. 24
Art. 13 Sottozona A1: Nuclei rurali, centro storico e cascine	Pag. 28
Art.14 sottozona A2: Ambiti e pertinenze degli edifici di valore rilevante e monumentale	Pag. 29
Art. 15 Sottozona A3: Ambiti e pertinenze degli edifici storici per servizi	Pag. 30
<b>Titolo IV Zone B: ambiti consolidati e di completamento a destinazione residenziale</b>	<b>Pag. 32</b>
Art. 16 Zone B: modalità di intervento	Pag. 30
Art. 17 Zona B, sottozone:	Pag. 35
<b>Titolo V Ambiti consolidati e di completamento a destinazione produttiva e terziaria</b>	Pag. 37
Art. 18 Ambiti D	Pag. 35
Art. 19 Ambiti D, sottozone	Pag. 40
<b>Titolo VI Ambiti agricoli, ambiti di paesaggio non trasformabili e Parco Adda Nord.</b>	<b>Pag. 42</b>
Art. 20 Sottozone EA Ambiti agricoli produttivi	Pag. 43

Art. 21 Sottozona EP Ambiti di valore paesaggistico-ambientale e Sottozona EN ambiti non soggetti a trasformazione	Pag. 44
Art. 22 Zona EE Edifici esistenti a destinazione non agricola.	Pag. 45
Art. 23 Zone EC Ambiti agricoli a carattere non professionale e complementari al centro abitato.	Pag. 43
Art. 24 <b><u>(sostituito) Ambiti PA, raccordo e rinvio alle norme del PTC del Parco Adda Nord, procedure di autorizzazione.</u></b>	Pag. 47
Art. 25 <b><u>Art. 25 (Sostituito) Ambito agricolo interno al Parco Adda Nord e al suo ampliamento previsto (PA).</u></b>	Pag. 52
Art. 26 Zona PS Ampliamento del Parco Adda Nord - giardino storico di valore paesaggistico e Ambientale.	Pag. 59
<b>Titolo VII Documento di Piano, criteri di intervento per gli ambiti di trasformazione e la perequazione urbanistica</b>	Pag. 61
Art. 27 Criteri generali per gli Ambiti di Trasformazione	Pag. 61
Art. 28 requisiti generali di qualità edilizia, di efficienza energetica e criteri di premialità collegati.	Pag. 62
Art. 29 criteri generali di tutela e valorizzazione paesaggistica	Pag. 63
Art. 30 Ambiti di trasformazione per l'attuazione di servizi pubblici (A20 A8A A8B A8C A8H A8K)	Pag. 64
Art. 31 Ambiti di trasformazione e mitigazione (A8, salvo precedenti) – ambiti di mitigazione di interesse comunale (R5C)	Pag. 64
Art. 32 Criteri di attuazione dei servizi, perequazione e compensazione	Pag. 67
<b>Titolo VIII Norme del Piano dei Servizi</b>	Pag. 71
Art. 33 Definizione delle categorie, dei tipi di servizi e parametri urbanistici	Pag. 71
Art. 34 Ammissibilità delle destinazioni a servizi negli ambiti di efficacia del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, negli ambiti di trasformazione, e modalità di attuazione	Pag. 72
Art. 35 Dotazione minima di servizi	Pag. 77
Art.36 Dotazione minima di servizi in caso di cambio di destinazione d'uso	Pag. 78
Art. 37 Modalità di attuazione delle aree per servizi mediante monetizzazione	Pag. 80

## **Titolo I. Piano di Governo del Territorio, norme generali**

### **Art. 1. Contenuti, coerenza ed elenco degli elaborati**

1.1. Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Verderio Superiore definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 7 L.R. 12/2005, articolandosi negli elaborati descritti ai commi seguenti:

#### **1.2. Documento di Piano:**

Elaborati conoscitivi:

- Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento, relazione;
- Quadro conoscitivo comunale e partecipazione, relazione
- tav. QC01 Istanze ricevute
- tav. QC02 Atlante urbano funzioni piani terra
- tav. QC03 Atlante urbano funzioni piani superiori
- tav. QC04 Atlante urbano tipologie edilizie
- tav. QC05 Atlante urbano altezze dei fabbricati
- tav. QC06 foglio a Carta condivisa del paesaggio repertorio
- tav. QC06 foglio b Carta condivisa del paesaggio sensibilità
- tav. QC07 foglio a Sviluppo del centro abitato 1721-1955
- tav. QC07 foglio b Datazione degli edifici
- tav. QC08 Caratteristiche dei suoli e classificazione delle aree agricole

Elaborati programmatori e normativi:

- Documento di Piano, I parte obiettivi e determinazioni di piano
- Documento di piano, II parte schede normative degli ambiti di trasformazione
- Tav. DP1 Previsioni di Piano (Alternativa 5)
- Tav. DP2 Alternativa 0
- Tav. DP3 Alternative 1234
- Tav. DP4 ~~Sintesi degli interventi sul paesaggio~~ [Interventi di mitigazione e rete ecologica](#)
- [Tav. DP5 Carta dei Vincoli del Documento di Piano, 1:5000](#)
- Criteri di intervento per gli ambiti di trasformazione e la perequazione urbanistica (Titolo VII NTA)

I contenuti del Documento di Piano hanno valore programmatico e di indirizzo per le politiche urbanistiche ed edilizie dell'Amministrazione Comunale, non hanno effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, fatti i salvi i contenuti relativi agli ambiti di trasformazione, come previsto dalla D.G.R.L. 8138/2008, da attuarsi mediante Pianificazione Attuativa Comunale.

#### **1.3. Piano delle Regole**

- tav. PR1-PR2 caratteristiche metriche dell'edificato residenziale;
- tav. PR3a e PR3b Azzonamento, scala 1:2000
- tav. PR4 Pertinenze e linee guida per i nuclei storici e gli edifici di valore 1:1.000
- [Tav. PR5 Carta dei vincoli del Piano delle Regole 1:2000.](#)
- [Allegato PR6 relativo agli allineamenti stradali in via Alpini Morbegno e via Cantù.](#)
- Nuclei ed edifici storici, schede fotografiche.
- Norme tecniche di Attuazione, da Titolo I a Titolo VI

Il titolo I e il titolo II si applicano a tutto il territorio comunale, il titolo III alle aree indicate come zona A Nuclei ed Edifici Storici dalla tav. PR3 azzonamento, comprese le aree incluse nel Piano dei Servizi per le parti incluse nella suddetta zona A, i titoli da IV a VI agli ambiti corrispondenti indicati dalla Tav. PR3 azzonamento.

#### **1.4. Piano dei Servizi**

- Relazione illustrativa e programmatica,
- schede di rilievo dei servizi esistenti.
- Tav. PS1A Servizi sovracomunali, poli produttivi, commerciali e direzionali: scala 1:25.000
- Tav. PS1B Risorse ambientali, culturali, ricreative e turistiche, scala 1:20.000.
- Tav. PS2 Stato di fatto dei servizi comunali, Verderio Superiore e Inferiore, Scala 1:2.000.
- Tav. PS3 Previsioni del piano dei servizi
- Norme tecniche di attuazione, (Titolo VIII NTA)

Le previsioni del piano dei servizi si applicano a tutte le aree indicate nella tavola PS3, alla viabilità esistente e prevista indicata nello studio di mobilità, agli Ambiti di Trasformazione indicati nel Documento di Piano per quanto concerne la modalità di attuazione dei servizi previsti di cui all'art. 32 e 34, e a tutto il territorio comunale per quanto riguarda le modalità di calcolo del fabbisogno di standard per i cambi di destinazione d'uso di cui all'art. 36.

#### **1.5. Manuali allegati:**

- Allegato A: manuale per gli interventi sugli edifici storici e le loro pertinenze;
- Allegato B: manuale per la sostenibilità degli edifici;
- Allegato C: manuale per tutela dell'ambiente e del paesaggio.

#### **- Allegato D: Norme Geologiche di Piano**

~~Gli allegati A e l'allegato B~~ costituisce allegato al regolamento edilizio, ~~gli allegati A, C e l'allegato D sono~~ è parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio, e in particolare ai fini della sua procedura di approvazione e di eventuali successive variazioni, del Piano delle Regole.

#### **1.6. Valutazione Ambientale Strategica**

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica
- Relazione di sintesi.

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005, gli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica costituiscono parte integrante del documento di Piano.

#### **1.7. Studio geologico di supporto (parte integrante del Documento di Piano)**

- relazione illustrativa
- ~~- relazione integrativa~~
- TAVOLA 1 Carta geologico strutturale – Sezione geologica Scala 1:10.000

- TAVOLA 2 Carta geomorfologica con elementi geopedologici- Scala 1:10.000
- TAVOLA 3 Carta idrogeologica e dell'idrografia superficiale – Scala 1:10.000
- TAVOLA 4 a Carta geologico applicativa – Scala 1: 2.000
- TAVOLA 4 b Carta geologico applicativa – Scala 1: 2.000
- TAVOLA 5 Carta della pericolosità sismica locale - Scala 1: 10.000
- tav. 6a carta dei vincoli scala 1:5.000
- tav. 6b carta di sintesi - scala 1:5.000;
- tav. 7 a Carta di fattibilità - scala 1: 2.000;
- tav. 7 b Carta di fattibilità - scala 1: 2.000;
- tav. 8 Carta della fattibilità geologica - scala 1: 10.000;
- tav. 9 - Carta della fattibilità geologica CON SOVRAPPOSIZIONE AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA LOCALE scala 1: 5.000

-

Studio sul reticolo idraulico minore, relazione illustrativa;

- Tavola 1 - Carta dell' idrografia superficiale – Scala 1: 10.000
- Tavola 2 - Carta dell'idrografia superficiale su mappali catastali- Scala 1: 4.000
- Tavola 3 - Carta dei bacini idrografici – Scala 1: 10.000
- Tavola 4 - Carta delle fasce di rispetto – Scala 1: 2.000
- Criteri per l'esercizio e per l'attività di Polizia idraulica comunale, incluso nel precedente allegato C.
- Schede progettuali tipo per sistemazioni idraulico forestali, incluso nel precedente allegato C.

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2005, gli elaborati dello Studio Geologico di Supporto costituiscono studio di settore collegato al Documento di Piano; le prescrizioni conseguenti sono riportate nell'allegato C, ai punti 2,3,4 e sulla tavola DP5 carta dei vincoli.

### **1.8. Studio di Mobilità**

- Rapporto Finale
- Tav. 1 Quadro conoscitivo
- Tav. 2 Criticità
- Tav. 3 Strategie e interventi di piano.

1.9. Gli elaborati di piano e gli allegati hanno valore cogente per le parti di territorio indicate dalle tavole del Piano di Governo del Territorio e nei casi specificati dalle Norme Tecniche di Attuazione. In caso di discordanza tra gli elaborati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, per effetto del c. 3 art. 8 L.R. 12/2005, prevalgono il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, ad eccezione degli Ambiti descritti con specifiche schede normative nel Documento di Piano. In caso di discordanza tra gli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio, prevale quello alla scala di maggior dettaglio. In caso di discordanza tra gli elaborati grafici e quelli normativi, o tra le relazioni illustrative e gli elaborati normativi, prevalgono sempre questi ultimi.

### **1.10 (aggiunto): elaborati di riferimento per la consultazione delle prescrizioni di PGT.**

La consultazione delle prescrizioni di PGT ai fini del rilascio dei certificati urbanistici è svolta sulla base dei seguenti elaborati:

- a) Tavola DP1 Previsioni di Piano e DP Vol. I Determinazioni di Piano per i riferimenti alle azioni indicate.
- b) Tavola PR3a e b e norme tecniche di attuazione
- c) Tavola PS3 Piano dei Servizi Progetto.
- d) Tavola DP5 e Tav. PR5, carte dei vincoli, tav. 06, 07, 08 e 09 dello Studio Geologico, tav. 4a e 4b dello Studio sul Reticolo Idrico Minore, e allegati C e D per l'indicazione degli specifici vincoli normativi individuati dalla Tavole DP5, PR5 e dal punto 1 dell'allegato C.
- e) Tav. PR4 e allegato A per i fabbricati che ricadono negli ambiti A1, A2 e A3 del PGT, nonché per tutti i fabbricati classificati dalla tavola PR3 nelle classi diverse dalla RE dei gruppi di edifici di cui all'art. 12.
- f) DP Volume II Schede Normative per tutti i lotti ricadenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione e nelle Mitigazioni collegate nelle tavole DP1 o PR3.

In particolare in tutti i certificati urbanistici ad integrazione del riferimento al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 lett. c e d del D.lgs. 42/2004 imposto con D.G.R.L. 8/7568/2008, esteso all'intero territorio comunale, dovrà essere riportata la locuzione "per tutti gli interventi che comportino la modifica dell'assetto esterno dei fabbricati, delle loro facciate o coperture, dovrà essere predisposta la relazione paesaggistica e la ricognizione speditiva del contesto nelle modalità indicate all'allegato C punto 7, e conseguita l'Autorizzazione Paesaggistica."

Per l'inquadramento dei piani attuativi, dei progetti privati e dei progetti opera pubblica, oltre agli elaborati citati dai punti da a a f, precedenti devono essere obbligatoriamente consultati dai tecnici incaricati della progettazione, della sua validazione o approvazione, oltre agli elaborati citati anche i seguenti:

- g) studio di mobilità per la definizione dei tipi di intervento sugli spazi pubblici e la viabilità, nonché i marciapiedi e le piste ciclabili, anche per quanto concerne la sistemazione dei passi carrai e degli accessi pedonali
- h) Tav. DP4 per l'inquadramento degli interventi e delle mitigazioni in progetto nel progetto di assetto del paesaggio e nella Rete Ecologica Comunale.
- i) elaborati previsti dai punti 7.6 dell'allegato C e seguenti per la redazione della Relazione Paesaggistica con Ricognizione Speditiva del Contesto di cui allo stesso punto 7 dell'Allegato C;
- j) Allegato B per la definizione degli obblighi e degli incentivi per il contenimento del consumo energetico nelle nuove costruzioni e nella riqualificazione dei fabbricati non storici.

## **Art. 2 Definizioni**

2.1 Gli elaborati del Piano di Governo del Territorio descrivono lo stato di fatto, e il dimensionamento di progetto attraverso i parametri urbanistici ed edilizi definiti ai commi seguenti: i parametri urbanistici ed edilizi indicati nel Piano di Governo del Territorio, concernenti edifici esistenti e lotti o pertinenze già delimitati, sono il risultato di verifiche e misurazioni cartografiche di massima, finalizzate al dimensionamento dello strumento di pianificazione generale. La pianificazione attuativa e i progetti edilizi e di opera pubblica derivano il calcolo definitivo dei parametri dalle risultanze catastali, dai precedenti procedimenti edilizi, anche ai fini della verifica della capacità insediativa già utilizzata, e dal rilievo topografico

diretto.

**2.2 Superficie Territoriale (St)** indica la superficie degli ambiti definiti dal Piano di Governo del Territorio comprensiva delle superfici da destinarsi a infrastrutture e servizi (cfr. U1+U2 succ.) o già in uso per tali funzioni.

**2.3 Superficie di cessione minima (U1+U2)** indica l'estensione minima delle aree di cui è richiesta la cessione o l'asservimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; negli ambiti in cui tale estensione supera quella dell'area di cessione minima inderogabile definita graficamente, la localizzazione della superficie eccedente può essere definita dagli strumenti urbanistici attuativi.

**2.4 superficie fondiaria (Sf)** indica la superficie dei lotti privati al netto delle aree destinate alle urbanizzazioni e ai servizi, comprende le strade private e i passaggi privati di uso pubblico non rappresentati catastalmente da particelle indipendenti e non esclusi dalla simbologia di riferimento per il lotto nella tavola PR3.

**2.5 Sf max** definisce la superficie fondiaria massima ammissibile negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, a partire dalla St e detratte le U1+U2

**2.6 Superficie coperta (Sc)** esprime la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio fuori terra, escluse:

- a) le parti in aggetto aperte quali pensiline e balconi, fino alla sporgenza massima di m 1,50; eventuali maggiori sporgenze saranno computate nella superficie coperta, limitatamente alla sola porzione eccedente.
- b) ribalte di carico e scarico scoperte o con copertura mobile a servizio di attività produttive, di deposito commerciali.
- c) le cabine di trasformazione dell'energia elettrica.
- d) Pergolati e gazebo destinati all'ombreggiatura dei giardini e dei terrazzi, aperti su tre lati e coperti con rampicanti o tessuto.

**2.7 Superficie non coperta (Snc)** misura in percentuale sulla Superficie fondiaria l'estensione delle aree interne alla Superficie Fondiaria che non siano computabili nella superficie coperta SC da costruzioni.

**2.8 Superficie libera o filtrante (Sl)** e' in percentuale sulla Superficie [fondiaria non coperta](#) la parte ~~di superficie non coperta~~ libera da costruzioni in sottosuolo o seminterrate e da pavimentazioni impermeabili, le coperture delle costruzioni interrate o seminterrate possono essere computate come filtranti se realizzate con copertura a giardino formata da una coltre di terra di almeno 70 cm di profondità e dotata di un sistema di raccolta e drenaggio delle acque piovane che preveda l'infiltrazione nel suolo delle acque in eccesso. Il Piano delle Regole indica ai titoli IV e V e nell'allegato B Manuale per la sostenibilità degli edifici i casi in cui è ammessa la deroga alla superficie filtrante libera minima, adottando sistemi di recupero delle acque.

**2.9 Superficie utile lorda (Sul)** definisce la somma delle superfici dei piani

dell'edificio comprese tra le superfici esterne dei muri perimetrali, compresi eventuali piani interrati o seminterrati adibiti a funzioni con permanenza di persone o aventi altezza interna superiore a 2.50 m; sono escluse dal computo:

- a) le superfici adibite a parcheggio nelle quantità minime previste dal successivo art. 9, se costruite fuori terra, di qualunque superficie se interrate o seminterrate;
- b) logge, terrazzi, porticati, tettoie, e volumi tecnici occupati dagli impianti e dalle canalizzazioni a servizio dell'edificio, le scale solo se costituite da una rampe rettilinee con direzione di salita parallela alla facciata e non coperte salvo che sul pianerottolo d'arrivo; viceversa sono computabili i blocchi scala formati da rampe sovrapposte tra di loro, anche se aperte sui lati.
- c) I sottotetti non agibili né abitabili aventi altezza media ponderale calcolata secondo i disposti degli articoli 63, 64, 65 della LR 12/05, inferiore a m 1,80.
- d) I sottotetti degli edifici mono e bifamiliari, accessibili, ma dotati di un Rapporto Aeroilluminante (RAI, cfr. Regolamento Edilizio) non superiore a 1/30, aventi altezza media ponderale calcolata secondo i disposti degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05, non superiore a m 2,40.
- e) le tettoie separate dal fabbricato se aperte su almeno su tre lati;
- f) Le superficie interrate e seminterrate secondo la definizione che segue, e prive delle caratteristiche indicate in premessa al presente elenco.

Per la definizione degli indici e dei parametri nel presente articolo si considerano interrati i locali aventi l'intradosso del solaio di copertura a una quota inferiore alla Quota di Riferimento Urbanistica, seminterrati quelli ove l'intradosso del solaio di copertura supera tale quota per al massimo un terzo dell'altezza interna del locale.

**2.10 Sul edificabile minima (Sul min):** negli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, l'edificabilità minima che è necessario acquisire per proporre l'attuazione dell'ambito, attraverso uno dei criteri perequativi descritti dal titolo VII e VIII.

**2.11 Superficie accessoria. (Sacc)** è la superficie determinata da tutti i locali o superfici coperte come definite al punto 2.6 escluse dal calcolo della superficie utile lorda come definito in questo articolo, ad eccezione dei balconi in aggetto e dei terrazzi scoperti, e dei locali interrati e seminterrati come definiti sopra.

**2.12 Volume urbanistico (Vu)** il volume urbanistico è il volume ottenuto dal calcolo della Superficie Utile Lorda, moltiplicata per un'altezza virtuale di piano di 3 m.

**2.13 Volume Vuoto per Pieno (Vvxp)** è definito dalla superficie coperta dell'edificio moltiplicata per la sua altezza, differenziata per i singoli corpi di fabbrica se articolati con altezze differenti, misurata a partire dall'estradosso del pavimento dei piani non interrati secondo la definizione precedente, vale a dire escluse le parti emergenti di locali classificati come seminterrato o interrati; al fine di contenere l'impatto visuale dei fabbricati, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia con ampliamento superiore al 20%, il Volume Vxp dovrà rispettare il parametro

Vvxp<4m x Sul, esclusi eventuali volumi interrati o seminterrati; tale prescrizione non si applica agli edifici con destinazione produttiva.

**2.14 indice fondiario massimo (If max)** L'indice fondiario esprime, in metri quadri per metro quadro (mq/mq), il rapporto massimo tra la superficie utile lorda (SUL) di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione. **If min:** è il rapporto, analogo al precedente, che definisce negli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, l'edificabilità minima che è necessario acquisire per proporre l'attuazione dell'ambito, attraverso uno dei criteri perequativi descritti al titolo VII e VIII.

**2.15 indice di utilizzazione territoriale (Ut)** L'indice territoriale esprime, in metri quadri per metro quadro (mq/mq), il rapporto massimo tra la Superficie utile lorda (Sul) di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST) facente parte dell'ambito consolidato o di trasformazione.

**2.16 Indice di Utilizzazione Territoriale perequativo (Ut):** il rapporto, analogo al precedente indica negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano l'edificabilità propria attribuita a tutta la superficie territoriale interna all'ambito, utilizzabile nelle procedure di perequazione, compensazione e trasferimento definite dai successivi titoli VII e VIII.

**2.17 Rapporto di copertura (RC)** definisce il rapporto espresso in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

**2.18 Distanza dai confini del lotto Dm:** distanza tracciata in perpendicolare al confine dal punto più prossimo del fabbricato, esclusi gli elementi aggettanti già esclusi dal calcolo della Superficie Coperta.

**2.19 Distanza del fabbricato dalle strade Ds** il Piano delle Regole individua graficamente ove necessario le linee di allineamento per gli edifici verso i fronti strada, distinguendo tra allineamenti - limite facoltativi, per i casi in cui è comunque ammesso il posizionamento della facciata a una distanza maggiore dell'allineamento, e gli allineamenti obbligatori cui gli edifici devono riferirsi per tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, o ristrutturazione edilizia con ampliamento. Devono comunque essere rispettate le distanze minime di rispetto delle strade ai sensi del Codice della Strada corrispondenti alle fasce indicate sulla carta dei vincoli DP5 per le categorie di strade soggette a tali restrizioni.

**2.20 Distanza tra pareti finestrate Di:** misura la distanza minima tra le pareti nel caso almeno una delle due pareti sia dotata di aperture che costituiscano vedute ai sensi del Codice Civile; sono esclusi gli elementi aggettanti già esclusi dal calcolo della Superficie Coperta.

**2.21 Altezza (H max):** l'altezza dell'edificio, definita ai fini del controllo dell'impatto visuale dei fabbricati, e ai fini del calcolo degli indici e dei parametri contenuti nel presente articolo, è definita come la distanza verticale tra l'intradosso della copertura e la quota di riferimento urbanistica; nel caso di

copertura a falda tale misura è rilevata al punto di incontro tra la superficie esterna della facciata e l'intradosso della falda di copertura, comprese le facciate in arretramento dai piani sottostanti. Nel caso la copertura abbia pendenza => 60%, l'altezza è misurata al colmo, con esclusione dei volumi tecnici.

**2.22 Quota di riferimento urbanistica:** per i lotti edificabili o edificati di superficie inferiore a 3.000 mq di sf interni al perimetro del centro abitato, è definita dalla quota del marciapiede della viabilità di accesso al lotto, o in assenza di marciapiede dalla quota di mezzeria della strada aumentata di 15 cm; per i lotti di superficie superiore o esterni al centro abitato è definita dall'altezza media del terreno prima dell'esecuzione dei lavori, o dalla media della quote di spicco dal terreno degli angoli per ciascuno dei corpi di fabbrica dell'edificio preesistente nel caso di opere di ristrutturazione, ampliamento o soprizzo. Gli ultimi due criteri di calcolo si applicano anche ai lotti urbani di superficie inferiore alla soglia indicata, qualora tra due punti interni al lotto sia presente un dislivello superiore a m. 1.50.

**2.23 U.I.R. Unità Immobiliare Residenziale:** unità immobiliare catastalmente individuata, che per categoria catastale, conformazione di locali e degli impianti e destinazione ammessa dal Piano di Governo del Territorio, è idonea all'uso residenziale autonomo.

**2.24 Superficie di Vendita (SnV).** Definita dal D.lgs. 114/1998 art. 4 comma 1 lett. c ai fini della classificazione degli esercizi commerciali, è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi; ai sensi dell'art. 38 reg. reg. 3/2000, la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della S.U.L. quando questa non sia superiore a mq. 1.500 e nella misura di 1/4 della S.L.P. quando questa sia superiore al predetto limite.

**2.25 Dichiarazione dei punti fissi:** negli edifici di nuova costruzione e nelle demolizioni con ricostruzione, i riferimenti per l'applicazione delle definizioni di Hmax, Quota di riferimento urbanistico, tutti i tipi di Distanza ed eventuali obblighi di allineamento indicati dagli elaborati di PGT devono essere concordati preliminarmente con l'Ufficio Tecnico, o mediante sopralluogo in cantiere, o mediante consegna in allegato alla pratica di edilizia di una monografia di rilievo in cui ogni punto di riferimento, da reperirsi su costruzione viciniori di cui non è prevista la demolizione o elementi di arredo urbano o recinzione non modificabili, è descritto con fotografie e definizioni non equivoche, e ove possibile evidenziato con applicazione di colore da mantenersi fino alla fine del cantiere. Tutti gli interventi relativi ad edifici o complessi di edifici superiori a 500 mq Sul o 3000 mq Sf, e a qualsiasi sistemazione di viabilità o cessione o asservimento di immobili alla Pubblica Amministrazione devono comunque essere riferiti ai punti fissi della rete catastale mediante campagna di rilievo strumentale. In ogni caso restano fissi gli obblighi di legge circa i riferimenti ai punti fissi per le variazioni catastali relative ai nuovi fabbricati e agli ampliamenti di non modesta entità.

### **Art. 3 definizioni dei tipi di intervento**

3.1 Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/2005, gli interventi sugli edifici sono dichiarati ammissibili dagli articoli successivi delle presenti norme, a partire dalle definizioni e con l'uso delle abbreviazioni di seguito elencate. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

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

**3.3 (MS) interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione 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;

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

**3.5 (RE) interventi di 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, l'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, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

**3.6 (NC) interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai commi precedenti e precisamente:

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 numero 5;
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 manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
5. in considerazione del valore ambientale e paesaggistico riconosciuto al territorio comunale con D.G.R.L. 8/7568/2008, per effetto del presente atto di pianificazione territoriale la realizzazione di edifici pertinenziali anche di volume inferiore al 20% degli edifici principali si qualifica come nuova costruzione, soggetta ai limiti complessivi di Sul, Sacc e Vvxp indicati al precedente art.2, fatti salvi gli interventi per la realizzazione degli annessi agricoli non professionali, di cui all'Allegato C, punto 9.
6. la realizzazione di depositi di 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.
7. gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

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

#### **Art. 4. Definizioni delle modalità di intervento**

4.1 Le procedure di intervento sono dichiarate ammissibili dalle presenti norme a partire dalle definizioni elencate nei commi seguenti; in ogni caso gli interventi sono ammissibili se è dimostrata la presenza delle reti e delle infrastrutture che costituiscono l'urbanizzazione primaria ai sensi del successivo titolo VIII Piano dei Servizi, del PUGSS Comunale e dello studio di mobilità allegato al PGT, oppure previo impegno dei privati proponenti a realizzarle mediante atto convenzionale, atto unilaterale d'obbligo, e presentazione dei relativi impegni fidejussori, e del o in alternativa progetto d'opera pubblica definitivo, assentito dall'Amministrazione competente o dal gestore delegato e coerente con la programmazione delle opere pubbliche o del gestore.

4.2 **Intervento edilizio diretto**, mediante richiesta di Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività in tutti i casi ammessi dalla L.R. 12/2005, fatte salve le procedure di autorizzazione o parere preventivo concernenti i vincoli monumentali ai sensi della parte II D.lgs. 42/2004 per gli edifici e le pertinenze indicate nella carta dei vincoli Tav. DP5, e il vincolo di interesse pubblico paesaggistico-ambientale ai sensi della Parte III dello stesso D.lgs. 42/2004, esteso con D.G.R. 8/7562/2008 all'intero territorio comunale per tutti gli interventi che comportano modifica dell'assetto esterno dei fabbricati. Gli interventi che prevedano la destinazione d'uso ad Attezzature di Culto, Attività Religiose e centri sociali o il cambio destinazione d'uso verso tale destinazione, con o senza opere, sono

sempre soggetti a Permesso di Costruire, come previsto dall'art. 52 comma 3 bis L.R. 12/2005.

**4.3 Permesso di costruire convenzionato;** è richiesto per tutti i casi in cui siano previsti cambi di destinazione d'uso che comportino il conguaglio delle cessioni aree per servizi ai sensi del successivo titolo VIII Piano dei Servizi, e non sia prevista la monetizzazione delle superfici dovute ai sensi del successivo art. 37 del capo VIII, e per i casi specifici indicati nelle norme del Piano delle Regole di convenzionamento per l'assetto planivolumetrico.

**4.4 Piano attuativo e programma integrato di intervento** conforme al Piano di Governo del Territorio: il Documento di Piano e il Piano delle Regole indicano gli ambiti e tipi di intervento per i quali è richiesta la redazione del Piano Attuativo nelle modalità previste dalla L.R. 12/2005 art. 12, fatta salva la possibilità di ricorrere al Permesso di Costruire convenzionato nei casi indicati dal comma precedente o dal Piano delle Regole ove la redazione del Piano Attuativo è facoltativa. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di procedere alla redazione di Piani Attuativi o Programmi Integrati di iniziativa pubblica in sostituzione dei Piani Attuativi o Programmi Integrati di iniziativa privata, per motivi dichiarati di interesse pubblico o generale, o in caso di inerzia dei proprietari oltre un anno dopo l'approvazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole o di loro varianti che prescrivano la redazione di piani attuativi.

**4.5 Programma integrato di intervento in variante** al Piano di Governo del Territorio: ai sensi dell'art. 87 e seguenti della L.R. 12/2005 è ammessa la presentazione di Programmi Integrati di Intervento in variante al Piano di Governo del Territorio, nel rispetto delle procedure di approvazione previste dagli art. 13, 14 e 92 della stessa legge secondo il grado di rilevanza dello strumento urbanistico proposto, e delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica, o di esclusione dalla stessa previste ai sensi dell'art. 4 della stessa legge dalle istruzioni in materia predisposte dall'Amministrazione Regionale. L'approvazione di Programmi Integrati di Intervento in variante allo strumento urbanistico è comunque un atto discrezionale dell'Amministrazione, da valutarsi in relazione alla rispondenza agli obiettivi generali di cui agli art. 87 e 88 della L.R. 12/2005 e ai benefici di interesse pubblico aggiuntivi conseguiti dall'Amministrazione Comunale e dagli altri Enti Locali eventualmente interessati dal programma, rispetto ai minimi previsti dalla legislazione vigente e dai rispettivi Piani di Governi del Territorio.

**4.6 Varianti ex art. 9 comma 15 L.R. 12/2005** al Piano dei Servizi: la realizzazione di servizi di interesse pubblico o generale diversi da quelli previsti dal piano dei servizi e dalla classificazione delle aree in esso contenuta ai sensi del successivo titolo VIII, non costituisce variante al Piano di Governo del Territorio e può essere approvata con motivata delibera di Consiglio Comunale.

**Art. 5. norme transitorie e applicazione ai procedimenti in corso e progressi**

5.1 Le presenti norme, le successive norme di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi e i Criteri di attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano a partire dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano di Governo del Territorio come indicata dall'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005.

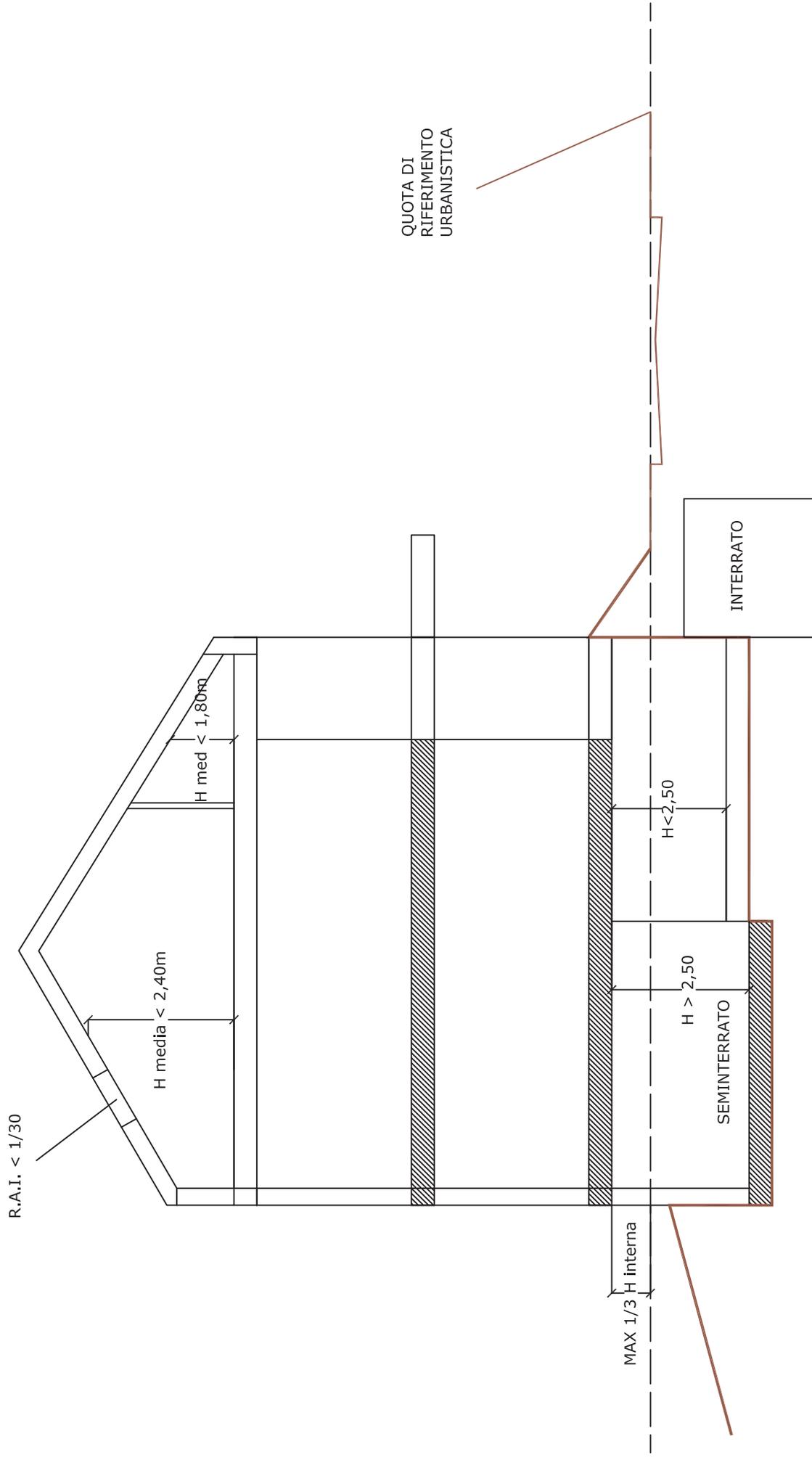
5.2 Tali norme sono altresì da applicarsi in regime di salvaguardia ai sensi dell'Art. 13 c. 12 L.R. 12/2005 ai permessi di costruire rilasciati dopo la data di adozione del PGT ai sensi dell'art. 13 comma 1 della L.R. 12/2005, e alle Dichiarazioni di Inizio Attività presentate meno di trenta giorni precedenti tale data, nonché a quelle oggetto di richiesta di integrazione con sospensione dei termini di accoglimento pendente e quelle per le quali il termine di trenta giorni per il tacito accoglimento superi per effetto di precedente sospensione la data di adozione suddetta.

5.3 Dalla data di entrata in vigore del presente Piano di Governo del Territorio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o che risultino incompatibili con esso, fatte salve quelle incluse negli atti convenzionali già sottoscritti di Piani Attuativi approvati, fino al termine della loro durata, e fatte salve quelle trascritte negli atti di proprietà degli immobili, ove maggiormente restrittive.

## **Art. 6 Deroghe**

6.1 Ai sensi dell'art. 40 L.R. 12/2005 N.12, la deroga alle presenti norme è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi e dai piani attuativi. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della L.R. 20 febbraio 1986 n.6.

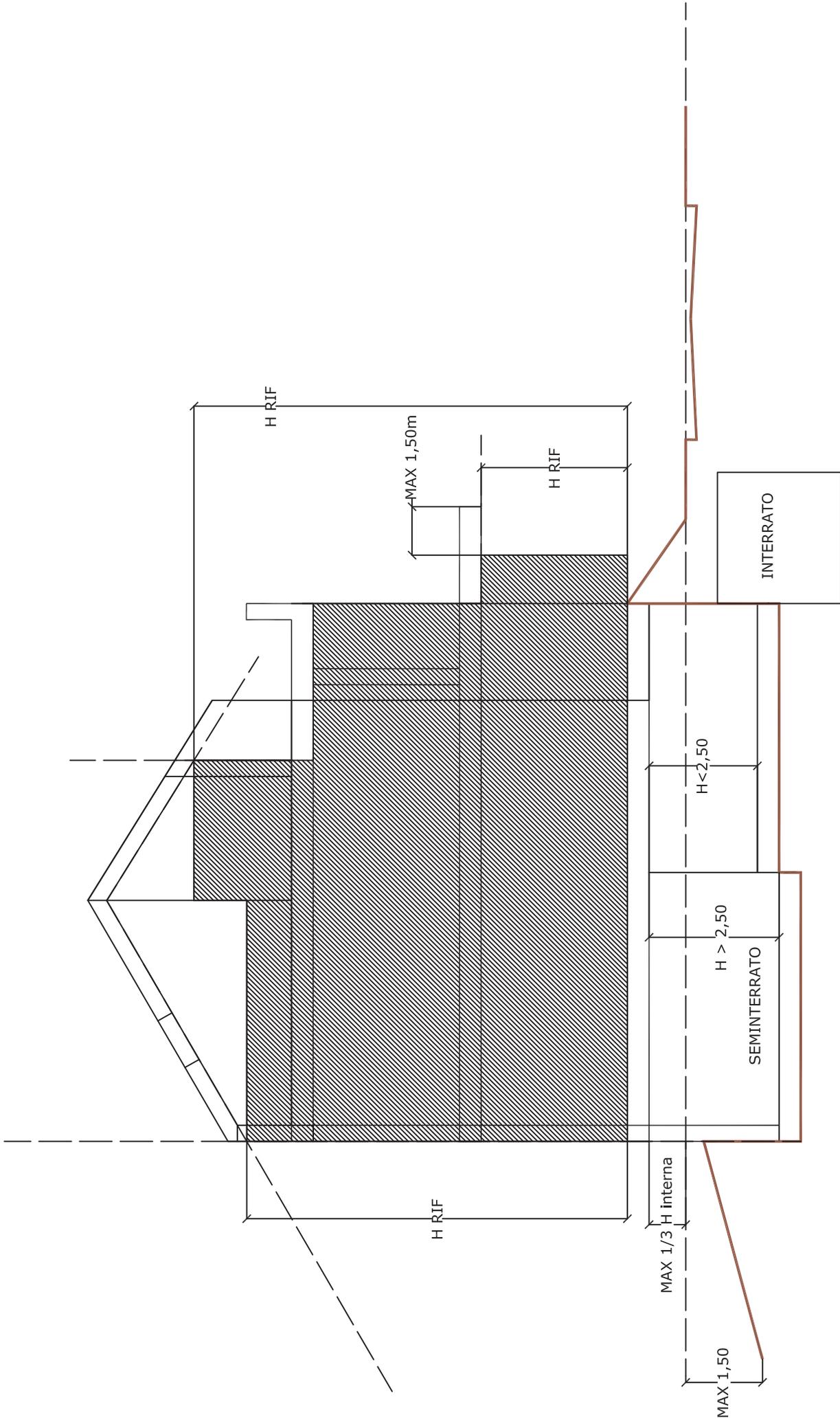
# SCHEMA DI CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA



SUPERFICIE CHE CONCORRONO AL CALCOLO DELLA SLP



SCHEMA DI CALCOLO VOLUME VUOTO PER PIENO



VOLUME VUOTO PER PIENO COMPUTABILE



## **Titolo II Piano delle Regole - Norme sulle destinazioni d'uso**

### **Art. 7 Destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili**

7.1 Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio ai sensi dell'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005 la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali salvo quelle indicate nella tabella II.1 ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

7.2 Il Piano delle Regole definisce al presente articolo e con la tabella II.1 ivi riportata le destinazioni d'uso ammissibili, compatibili e non ammissibili per le zone omogenee di cui ai successivi titoli III, IV, V, VI, e per le aree incluse nel piano dei servizi, fatte salve le maggiori specificazioni contenute al titolo VIII (Piano dei Servizi) per le destinazioni d'uso pubbliche e di interesse pubblico.

7.3 Si intendono come destinazioni ammissibili quelle proprie della zona definita dal Piano delle Regole, come non ammissibili le destinazioni d'uso la cui presenza è incompatibile con le caratteristiche degli edifici e dell'ambiente o con le altre attività ammissibili nella zona, come compatibili le destinazioni la cui presenza è funzionale alle destinazioni ammissibili nei limiti specificati dalla tabella II.1 inerenti la superficie, l'utenza o con i vincoli di collegamento alle attività ammissibili, secondo la legenda seguente:

- A= ammissibile
- x=non ammissibile
- C=compatibile con le destinazioni ammissibili
- mq= mq Sul massima per lotto
- p= numero massimo di posti
- PT= ammissibile esclusivamente a piano terra
- L = ammissibile esclusivamente nei loggiati e nei locali già destinati ad agricoltura negli immobili classificati VP, FP
- %= %massima ammissibile nella Sul totale
- Az= esclusivamente a servizio dell'azienda per la vendita di prodotti aziendali o del settore merceologico aziendale.
- A\*= ammesse nel rispetto della normativa vigente.
- S<sub>nv</sub>= superficie di vendita netta
- Acc=attività di utilizzo degli spazi scoperti accessorie della destinazione indicata,
- Agr.= esclusivamente per gli agricoltori e le attività agricole di cui al tit.III L.R.12/2005
- PC= destinazione d'uso assentibile esclusivamente con Permesso di Costruire

**Tabella II.1 Destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili**

Zone individuate dal PR (in parentesi, gli ambiti di trasformazione o mitigazione in regime transitorio)		A1 zone storiche residenziali	A2 zone storiche monumentali e di recupero	B B1A B1B B2A B2B B V zone consolidate (A8/g)	(A2/0 Viale delle Rimembranze)	D1 produttiva Sernovella (L1 distributore esistente)	D2 Produttiva via per cornate	EA Zone agricole produttive	EP EN (A8/d/e/f/i/j/l/R5C.L1amp) agricole di valore, agricole non soggette a trasformazione	EC Agricole a non prof. complementari al centro ab.	EE Edifici ad uso non agricolo	PA parco adda agricolo	PM parco adda giardino storico (P6A)	A3, Ambiti del Piano dei servizi (A8/a/b/c/h L3)
Definizioni delle destinazioni d'uso		A	A	A	C<150 mq	C<150 mq	C<150 mq	Agr.	Agr.	x	A	Agr.	x	C-gest.
<b>R1 Residenza</b> Residenza familiare e collettiva ad eccezione delle tipologie indicate nella normativa nazionale e regionale sul turismo, e i relativi spazi accessori ed autorimesse.		A	A	A	A	A	A	x	x	x	A	x	x	x
<b>T1 Terziario di servizio ai residenti:</b> studi professionali e di consulenza informatica, agenzie bancarie, finanziarie e assicurative, agenzie immobiliari, viaggi e pratiche auto, autoscuole, ambulatori medici e veterinari privati, laboratori di analisi medica privati.		A	A	A	A	A	A	x	x	x	A	x	x	x
<b>T2 Terziario servizi alle imprese e direzionale:</b> attività di consulenza, amministrazione, gestione finanziaria, rivolti prevalentemente ad altre imprese, o alla gestione di attività produttive in proprio.		x	A	x	A	A	A	x	x	x	x	x	x	x
<b>S1 Locali per intrattenimento e spettacolo:</b> le sale da ballo, le sale per concerti, i cinematografi, di superficie superiore a 150 mq		x	A<100 p	A<100 p	x	x	x	x	x	x	x	x	x	A<250 p
<b>C1 Commercio di vicinato;</b> comprende gli esercizi commerciali aventi Superficie di Vendita inferiore a 150 mq, di qualsiasi categoria merceologica a parte quella indicata nella riga C2 seguente.		A	A	A	C az	A	x	C az	x	x	A	C az	x	C<150 mq



<p>Zone individuate dal PR (in parentesi, gli ambiti di trasformazione o mitigazione in regime transitorio)</p> <p>Definizioni delle destinazioni d'uso</p> <p><b>P1 Attività produttive industriali:</b> comprendono le officine, i laboratori, depositi e magazzini destinati ad attività produttive con Sul per unità produttiva &gt; 1500 mq o in ogni caso con un numero di addetti superiore a 15.</p> <p><b>P2 Attività produttive artigianali:</b> comprendono officine laboratori, depositi e magazzini destinati ad attività produttive di dimensione inferiore a quella indicata alla riga P1 precedente, comprese la superficie destinata all'esposizione e alla commercializzazione dei prodotti dell'attività.</p> <p><b>P3 Attività produttive insalubri o classificate e a rischio rilevante,</b> come specificato nell'allegato C punto 5 delle presenti norme</p> <p><b>P4 Distributori di carburante:</b> attività di vendita di cui al D.lgs. 32/1998.</p> <p><b>R2 Attrezzature ricettive:</b> comprendono tutti i tipi di attrezzature alberghiere ed extralberghiere previste dalla normativa di settore.</p> <p><b>A1 Agricoltura:</b> attività di cui all'art. 2135 del codice civile, salvo quelle specificate nella successiva riga A2.</p>	A1 zone storiche residenziali	x	A1 zone storiche monumentali e di recupero	x	B B1A B1B B2A B2B B_V zone consolidate (A8/g)	x	(A2/0 Viale delle Rimembranze)	A	D1 produttiva Sernovella (L1 distributore esistente)	A	D2 Produttiva via per cornate	x	EA Zone agricole produttive	x	EP EN (A8/d/e/f/i/j/l/R5C.L1amp) agricole di valore, agricole non soggette a trasformazione	x	EC Agricole a non prof. complementari al centro ab.	x	EE Edifici ad uso non agricolo	x	PA parco adda agricolo	x	PM parco adda giardino storico (P6A)	x	A3, Ambiti del Piano dei servizi (A8/a/b/c/h L3)	x	
	C - PT	x	C - PT	x	C - PT	x	A	A	A	A	A	A	C-PT	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x



## Art. 8. Standard minimo di servizi pubblici

8.1 Per ognuna delle destinazioni d'uso definite dalla tabella II.1 e per i tipi di intervento di cui al precedente art. 3 del titolo I Norme Generali, la tabella VIII.3 contenuta al titolo VIII norme del Piano di Servizi indica la dotazione minima di servizi pubblici da prevedere, anche ai fini dell'eventuale monetizzazione ove indicato dallo stesso titolo VII norme del Piano dei Servizi.

## Art. 9 Parcheggi pertinenziali

9.1 Per gli interventi edilizi diretti, i permessi di costruire convenzionati e i piani attuativi, al di fuori degli Ambiti di Trasformazione indicati dal Documento di Piano, sono da prevedere le quantità di parcheggi pertinenziali indicati nella tabella II.2.

9.2 In particolare i parcheggi pertinenziali indicati come dotazione minima sono richiesti per tutti gli interventi edilizi che prevedano edifici di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica e per tutti i volumi realizzati in ampliamento, anche per effetto della normativa di incentivo sulla riqualificazione energetica degli edifici residenziali e produttivi di cui al successivo titolo IV e V. [nella misura di](#) 1mq/10mc per l'intero volume realizzato in ampliamento se superiore a 150 mc; in ogni caso se gli interventi in ampliamento comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, contestualmente all'intervento in deroga o nei cinque anni successivi alla fine dei lavori. tali nuove unità immobiliari dovranno essere dotate di un posto auto per alloggio, di nuova realizzazione o ottenuto mediante frazionamento e cessione contestuale di posti auto esistenti.

~~9.3 Per gli edifici di nuova costruzione è richiesta la dotazione ottimale indicata nella sottostante tabella II.2. Per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e produttivi esistenti è richiesta la dotazione minima. (ripeteva precedente)~~

9.3 La dotazione minima di parcheggi pertinenziali indicata con sottolineatura nella tabella II.2 deve essere dimostrata anche per gli interventi di cambio di destinazione d'uso di cui all'articolo seguente, qualora la destinazione d'uso finale prevista sia quella in intestazione nella stessa tabella.

9.4 Il reperimento dei parcheggi pertinenziali deve essere garantito entro le distanze e gli ambiti territoriali stabiliti dalla legge; per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti è oggetto di atto di pertinenzialità trascritto nei registri immobiliari, per i cambi di destinazione deve essere dimostrata la disponibilità mediante l'atto di proprietà dell'area o dell'immobile adibito a parcheggio.

**Tab. II.2**

Destinazione prevista												
Dotazioni di parcheggi pertinenziali richiesta	R1 residenza	R2 ricettivo	T1 terziario di servizio ai res.	T2 Terziario servizi alle imprese e produttivo	C1 Commercio di vicinato	C2 ristorazione	C3 commercio medie strutture di vendita C4	P1 P2 P3 Attività prod.	P4 Distributori di carburante	A1 A2 A3 Agricoltura zootecnia agriturismo	S1 intrattenimento e spettacolo**	S2 Attrezzature sportive e ricreative**

Parcheggi priv. e pertin. min	1mq /10 mc	<u>1mq</u> <u>/10</u> <u>mc</u>	1mq /10 mc	1mq /10 mc	1mq /10 mc <u>1p</u> <u>c.s.*</u>	1mq /10 mc	<u>1mq</u> <u>/10</u> <u>mc</u>	1mq /10 mc	<u>1mq</u> <u>/10</u> <u>mc</u>	1mq /10 mc	<u>1mq</u> <u>/10</u> <u>mc</u>	<u>1mq</u> <u>/10</u> <u>mc</u>
ottimale	2/all	1/2pl	1p/3 0 mq sul	1p/3 0 mq sul	70% snv	1/4p	<u>100</u> <u>%</u> <u>snv</u>		<u>100</u> <u>%</u> <u>snv</u>	1/4p rist.°	<u>1/4p</u>	<u>1/4p</u>

\*carico e scarico, anche temporaneo in spazi condominiali. °per ristorazione az. Agrituristiche  
\*\* [per le sedi di associazioni, le attrezzature sportive e ricreative e i locali di intrattenimento e spettacolo di capienza superiore a cento posti, deve essere dimostrata con apposito studio la capacità di accoglienza dei parcheggi pertinenziali e pubblici esistenti e previsti rispetto all'affluenza prevedibile.](#)

## Art. 10 Cambio di destinazione d'uso

10.1 Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo le procedure stabilite dalla Legge Regionale 12/2005: in particolare:

a) per gli interventi di cambio di destinazione d'uso collegati ad opere edilizie il cambio è richiesto e autorizzato all'interno della procedura di abilitazione edilizia cui le opere previste sono soggette, ed è soggetto a permesso di costruire convenzionato nel caso sia richiesta la cessione di aree per servizi o la realizzazione di opere a scomputo dei contributi dovuti.

b) per gli interventi di cambio di destinazione d'uso senza esecuzione di opere, è richiesta la comunicazione ai sensi dell'art. 52 c. 2 L.R. 12/2005, fatte salve le preventive autorizzazioni negli ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 20 c. 1.

10.2 Anche ai fini del cambio di destinazione, questa è classificata secondo le definizioni dalla tabella II.1, a partire dalla destinazione in atto e da quella prevista dopo il cambio di destinazione d'uso, la tabella VIII.2 contenuta al titolo VIII norme del Piano di Servizi indica la dotazione minima di servizi pubblici da prevedere, anche ai fini dell'eventuale monetizzazione ove indicato dallo stesso titolo VIII norme del Piano dei Servizi.

10.3 Preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi o al termine di validità delle Dichiarazioni di Inizio attività, o all'atto del ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma 10.1 secondo alinea come previsto dall'art.52 L.R. 12/2005, l'Amministrazione Comunale verifica se nei dieci anni precedenti la presentazione, siano state presentate ulteriori richieste abilitative, Dichiarazioni di Inizio Attività o comunicazione di cambi di destinazione d'uso che complessivamente con quelli oggetto di richiesta configurino un cambio di destinazione d'uso con opere. Nel caso si verifichi tale condizione l'Amministrazione richiede il conguaglio dei contributi previsti dall'art. 43 della L.R. 12/2005, e il conguaglio delle cessioni o monetizzazioni di aree a servizi se richiesti ai sensi del successivo titolo VIII Norme del Piano dei Servizi.

### **10.4 Bonifiche in caso di Cambio di Destinazione d'uso**

[Nel caso di cambi di destinazione d'uso comprendenti variazione ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli o comunque in caso di interventi su aree dimesse o interessate da attività potenzialmente impattanti in relazione allo specifico ciclo produttivo, anche passato, dovrà essere condotta una indagine preliminare finalizzata alla definizione dello stato ambientale di suolo e sottosuolo ed ottemperati gli eventuali ulteriori adempimenti relativi alla caratterizzazione ed alla bonifica delle aree ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. previsti in caso di superamento dei limiti stabiliti per terreni](#)

e/o acque sotterranee; in tal senso dovrà pertanto essere verificata l'esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento di suolo e sottosuolo (ex articolo 3.2.1 del vigente Regolamento Locale di Igiene) documentando gli interventi programmati e verificata l'eventuale presenza di coperture in cemento amianto o di altro materiale contenente amianto. Si richiama inoltre l'applicazione della normativa in materia gestione di rifiuti e di terre e rocce da scavo, con particolare riferimento alla parte quarta, titolo I ("gestione dei rifiuti"), capo I ("disposizioni generali") del medesimo D. Lgs. 152/2006 e s.m.i .

## **Art. 11 Interventi ammissibili sugli edifici con destinazione edilizia in atto non ammissibile**

11.1 Per gli edifici esistenti o assentiti entro i termini indicati dal precedente articolo 5 la cui destinazione d'uso, assentita o preesistente rispetto agli stessi termini, non rientra tra quelle ammissibili o nei limiti di quelle compatibili indicati dalla precedente tabella II.1, sono ammessi ai sensi del precedente articolo 4 gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, fatte salve indicazioni più restrittive per gli ambiti individuati dal D.P., dal P.S. o dal P.R., come specificato nei Titoli successivi delle presenti norme.

11.2 E' ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso una destinazione ammissibile o entro i limiti stabiliti per quelle compatibili, come indicato nella precedente tabella II.1.

11.3 In particolare per le attività produttive esistenti alla data di adozione del PGT negli ambiti A e B di cui ai successivi titoli III e IV , l'esercizio dell'attività è ammesso a condizione che siano provvisti delle autorizzazioni ambientali e di sicurezza previste dalla legge e dalla normativa tecnica: sono di conseguenza ammessi entro le categorie di cui al precedente comma 11.1 gli interventi edificatori e di modifica agli impianti solo se condizionati alla valutazione degli enti competenti, e gli interventi di adeguamento igienico sanitario.

In caso di cessazione o trasferimento dell'attività esistente, potrà essere previsto esclusivamente il cambio di destinazione verso quelle ammissibili e compatibili secondo il precedente art. 7, previa verifica delle condizioni di riqualificazione dei suoli e dell'ambiente di cui al precedente comma 10.4.

## **Titolo III Zona A: Nuclei ed edifici storici di valore architettonico e paesaggistico**

### **Art. 12 Zona A: Tipi di edifici, aree di pertinenza e interventi ammissibili**

12.1 Il presente articolo e successivi del titolo III descrivono le modalità di intervento per gli ambiti edificati di valore architettonico e paesaggistico, individuati dal Piano di Governo del Territorio a partire dalla cartografia storica, dalla datazione degli edifici (Tav. QC07), dalla carta condivisa del paesaggio e dalla carta della sensibilità paesaggistica (Tav. QC06), dal rilievo fotografico degli edifici storici e dagli indirizzi che ne derivano, indicati nella Tav. PR4.

12.2 gruppo di edifici: gli interventi ammissibili per i fabbricati esistenti, a partire dalla classificazione tipologica e del valore degli edifici rappresentata nella Tavola PR3 e nella tavola PR4 ~~per il centro storico e nelle schede di rilievo per le pertinenze degli edifici di valore esterni al centro storico~~, sono definiti nella tabella III.1, secondo le categorie di cui all'elenco seguente.

- a) VM Edifici di valore monumentale** sono tali gli edifici vincolati ai sensi della II Parte del Codice dei Beni Culturali D.Lgs. 42/2004.
- b) VR Edifici di rilevante valore storico e architettonico** hanno caratteristiche di valore per la presenza di manufatti di origine storica documentata, per le caratteristiche tipologiche e le proporzioni distintive rispetto a quelli di valore paesistico presenti nel territorio comunale, per l'applicazione di materiali e dettagli con finalità ornamentali, per lo stato di conservazione di tali dettagli, o per la memoria di eventi e personaggi storici;
- c) VP Edifici di valore paesaggistico e tipologico** hanno caratteristiche architettoniche omogenee, che derivano dall'uso misurato dei materiali della tradizione locale e dall'essenzialità delle tecniche di costruzione; la loro presenza e la loro posizione contribuiscono in modo rilevante alla composizione dell'immagine del territorio e del centro urbano.
- d) FP Rustici e fienili di valore paesaggistico e tipologico** Edifici di valore paesaggistico e tipologico a destinazione agricola o a magazzino, anche se non più utilizzati e suscettibili di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni residenziali e non, secondo le destinazioni ammesse ai sensi degli articoli successivi di cui al titolo II tab. II.1.
- e)VA Edifici, rustici e fienili di valore tipologico** modificati edifici in cui ristrutturazioni recenti hanno compromesso i caratteri originari, ma il cui assetto generale è conforme alle tipologie storiche di origine o del contesto.
- f)RE Edifici recenti privi di valore documentario:** comprendono prevalentemente gli edifici costruiti o radicalmente trasformati dopo il 1955.
- g)AF Piccoli fabbricati e annessi,** edifici di altezza massima un piano, di costruzione recente o ricavati con trasformazione di annessi storici, che per posizione, conformazione e materiali di costruzione non hanno caratteristiche incongrue con il luogo o la corte in cui sorgono.
- h)NA Annessi e fabbricati in contrasto con il luogo.** Fabbricati la cui eliminazione o trasferimento mediante ristrutturazione urbanistica, per l'origine recente del fabbricato, la posizione, i materiali incongrui con le pertinenze storiche o le condizioni di degrado particolarmente gravi, avrebbe effetti positivi sulla pertinenza o la corte in cui si trovano.

**12.3 Parti di edifici:** la tabella III.1 articola altresì gli interventi definiti ai sensi del precedente art. 4 secondo le parti del fabbricato interessate, al fine di garantire la tutela degli elementi e delle caratteristiche visuali il cui valore è riconosciuto, e la

flessibilità negli interventi sulle parti del fabbricato prive di valori specifici e di rilevanza percettiva. Tale articolazione distingue le quattro parti dei fabbricati di seguito elencate:

**a) Fronti esterni** comprende le fronti con i relativi risvolti e raccordi prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso; androni costituenti dilatazioni spaziali della scena urbana ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato.

**b) Fronti interni** comprendono le fronti interne degli edifici; nonché i risvolti, e i raccordi non prospettanti sullo spazio pubblico.

**c) Copertura e sottotetto**, costituita da tutti gli elementi di sommità dell'edificio coperture (orditura, falde, terrazze, tetti piani, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori e volumi tecnici), comprende anche gli eventuali spazi delimitati dall'estradosso dell'ultimo soletta piana, e dalla copertura a falde soprastante.

**d) Interno degli edifici** comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dall'estradosso dell'ultima soletta orizzontale.

**12.4 Interventi specifici:** la tabella III.1 indica anche per ogni gruppo di edifici, l'ammissibilità e le modalità di realizzazione degli interventi sulle parti di edificio che richiedono il rispetto di particolari cautele o prescrizioni, per non alterare in modo incongruo l'aspetto dell'edificio o quello della corte o della pertinenza in cui si trova. Tali cautele e prescrizioni sono descritte per ogni intervento specifico nell'Allegato A "Manuale per gli interventi sugli edifici storici e le loro pertinenze"; In particolare i limiti indicati alla riga 7.1 e seguenti nella successiva tabella III.1, e le istruzioni ad esse riferite nell'allegato citato, costituiscono indicazione di esclusione degli interventi sul sottotetto e indicazione dei limiti di altezza ai sensi dell'art. 64 comma 1 e ai sensi dell'art. 65 comma 1 quinquies della L.R. 12/2005.

**12.5 Pertinenze:** il Piano delle Regole individua nella Tavola PR3 e nella tavola PR4 i perimetri e i codici di riferimento delle pertinenze degli edifici storici censiti, a partire dalla loro unitarietà tipologica, in particolare per le corti rurali e le cascine, e storica tuttora riconoscibili; le modalità di intervento sugli spazi aperti e i criteri di coordinamento per la scelta dei materiali e dei colori per le sistemazioni esterne negli edifici sono indicati nell'Allegato A, Manuale per gli interventi sugli edifici storici e le loro pertinenze; per ogni pertinenza ~~sono~~ saranno inoltre indicati nella scheda di rilievo di cui all'allegato A punto 1.3 gli elementi tipologici, architettonici e decorativi rilevanti di cui è opportuno necessario garantire la tutela e la valorizzazione attraverso gli indirizzi e i pareri della commissione per il paesaggio. Per alcune pertinenze la tavola PR4 ~~e le schede di rilievo~~ forniscono anche i criteri di localizzazione per i volumi incongrui di cui è ammessa la ristrutturazione urbanistica. Tali pertinenze sono individuate nelle tavole PR3 e PR4 con simboli specifici.

**Tab. III.1**

	VM Edifici di valore monumentale	VR Edifici di rilevante valore storico e architettonico	VP Edifici di valore paesaggistico e tipologico	FP Rustici e fienili di valore ambientale e tipologico	VA Edifici, rustici e fienili di valore tipologico modificati	RE Edifici recenti privi di valore	AF Piccoli fabbricati e annessi	NA Annessi e fabbricati in contrasto con il tessuto urbano
<b>Categorie di intervento generali per parti di edificio</b>								
Fronti esterni **	RC*	RC	RC	RC	RC	RE	RU	xRU
Fronti interni **	RC*	RC	RC	RC	RC	RE	RU	xRU
Copertura e sottotetto **	RC*	RC	RC	RC	RE	RE	RU	xRU
Interno degli edifici	RC*	RC	RE	RE	RE	RE	RU	xRU
(xRU Ristrutturazione urbanistica unico intervento ammissibile oltre la manutenzione ordinaria)								

\* gli interventi ammissibili in tabella sono indicativi, qualsiasi intervento, anche in deroga a quelli indicati è subordinato al parere della Sovrintendenza competente ai sensi del D.lgs. 42/2004.

\*\* le modifiche alle parti esterne degli edifici sono sottoposte al parere degli organi preposti alla tutela dei vincoli ambientali e paesaggistici per gli ambiti di rilevante interesse pubblico ai sensi della parte III del D.lgs. 42/2004.

**Segue tabella III.1 (la numerazione degli interventi rimanda all'Allegato A)**

	VM Edifici di valore monumentale	VR Edifici di rilevante valore storico e architettonico	VP Edifici di valore paesaggistico e tipologico	FP Rustici e fienili di valore ambientale e tipologico	VA Edifici, rustici e fienili di valore tipologico modificati	RE Edifici recenti privi di valore	AF Piccoli fabbricati e annessi	NA Annessi e fabbricati in contrasto con il tessuto urbano
<b>Interventi specifici</b>								
Cambio di destinazione d'uso; cfr. titolo II	si*	si	si	si	si	si	si	no
Modifica tramezzi leggeri o di recente costruzione	si*	si	si	si	si	si	si	no
3. Interventi sulle aperture Modifica aperture (A= in allineamento con le aperture esistenti) **	A*	A	A	A	si	si	si	no
4.1 Modifica delle altezze interne	no	no	Si#	Si#	si	si	si	no
4.2 Modifica collegamenti verticali condominiali o esterni **	no*	no	Agg	Agg	si	si	no	no
5. Ballatoi e parapetti - Eliminazione di ballatoi a sbalzo storici o realizzazione di nuovi balconi **	No*	no	no	no	no	si	si	no
6. Conservazione delle strutture orizzontali lignee (x non richiesta)	Si*	si	si	si	x	x	x	x
7.1-7.3 interventi in copertura, recupero del sottotetto senza modifica delle falde **	Si*	Si	si	si	si	si	no	no
7.4. Allineamento delle altezze di gronda**	No*	No	si	si	si	si	no	no
7.5 Recupero del sottotetto mediante terrazze a tasca**	No*	no	no	no	si	si	no	no
7.6 Recupero del sottotetto con modifica delle falde **	No*	no	no	no	si	si	no	no
8. Ampliamento entro la sagoma con utilizzo dei volumi aperti già adibiti a fienili, logge e porticati.	no*	no	si	si	si	si	no	no
9 Ampliamento per esigenze di servizio e deposito degli esercizi commerciali.	No*	no	no	no	si	si	si	no
10. Realizzazione di parcheggi a piano terra **	No*	no	no	si	si	si	si	no
10. Eliminazione di barriere architettoniche	Si*	si	si	si	si	si	si	si
11. Sostituzione edilizia**	no	no	no	no	no	si	si	no

\* gli interventi ammissibili in tabella sono indicativi, qualsiasi intervento, anche in deroga a quelli indicati è subordinato al parere della Sovrintendenza competente ai sensi del D.lgs. 42/2004.

\*\* le modifiche alle parti esterne degli edifici sono sottoposte al parere degli organi preposti alla tutela dei vincoli ambientali e paesaggistici per gli ambiti di rilevante interesse pubblico ai sensi della parte III del D.lgs. 42/2004.

# solo nei casi in cui non si modifichi l'assetto delle aperture di cui è richiesto l'allineamento (4.1).

Agg. Solo come collegamenti aggiuntivi a quelli esistenti (4.2)

## **Art. 13 Sottozona A1: Nuclei rurali, centro storico e cascine**

13.1 Sono compresi in questa sottozona gli ambiti costituiti dagli edifici di valore storico e paesaggistico e dalle loro pertinenze, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e comunque non inclusi nel Piano dei Servizi. In particolare sono incluse in questa sottozona le corti rurali del centro storico e le cascine tuttora abitate.

13.2 Per questi ambiti il Piano di Governo del Territorio ha l'obiettivo di mantenere e valorizzare le caratteristiche originarie e di valore degli edifici storici, favorirne il recupero e il mantenimento attraverso la flessibilità funzionale e regole costruttive immediatamente applicabili e, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici e la limitata dimensione degli spazi collettivi interni alle corti e della viabilità. Le destinazioni ammissibili e compatibili sono indicate nella tabella II.1.

13.3 Gli interventi ammessi sugli edifici sono indicati nella precedente tabella III.1; sono in particolare ammessi gli interventi di ristrutturazione con trasferimento della Sul per gli edifici dei gruppi AF e NA, che risultino da cartografia storica o catasto esistenti il 1 settembre 1967, o regolarmente concessi negli anni successivi, oppure già oggetto di condono edilizio. A questo scopo la tavola PR4 e le schede indicano le sagome entro cui è ammissibile la ricostruzione del volume demolito. Il Volume Vxp del fabbricato ricostruito non può comunque superare il limite riferito alla Sul definito al comma 2.13 delle norme generali. L'attuazione dell'intervento è ammessa mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del comma 4.3 dell'art. 4 delle norme generali, con l'assenso delle proprietà degli edifici demoliti e dei proprietari delle aree su cui insisterà l'edificio ricavato mediante ristrutturazione urbanistica.

13.4 In considerazione del valore storico e paesaggistico degli edifici e delle pertinenze, prevalente sull'esigenza della loro riqualificazione energetica, non si applicano gli incentivi di edificabilità previsti dall'allegato B Manuale per la sostenibilità degli edifici, dalla normativa nazionale e regionale, se non all'interno delle sagome degli edifici esistenti nei modi indicati dall'allegato A e delle sagome di ammissibilità definite dal precedente comma.

13.5 ~~Per gli interventi di ampliamento della Sul entro la sagoma di cui al punto 8 della tabella precedente e~~ Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica descritti ai commi precedenti è richiesto il reperimento dei parcheggi pertinenziali nelle quantità minime richieste dal precedente titolo II, nel caso di documentata impossibilità di realizzazione al piano terreno, o nel caso tale realizzazione comporti dissesti statici o snaturi l'impianto tipologico dell'edificio, tale superficie di parcheggio deve essere reperita entro una distanza di ml. 150 in sopra e sottosuolo.

13.6 per gli immobili con destinazione d'uso C1 commercio di vicinato e C2 ristorazione, che rientrano nei gruppi di edifici in cui tale intervento è ammissibile secondo la precedente tabella III.1, è ammesso un ampliamento pari al 20% della Superficie di Vendita, esclusivamente per la realizzazione di locali di servizio e deposito collegati all'attività. L'allegato A indica le modalità e i materiali di costruzione da utilizzare: è comunque escluso l'uso con permanenza della clientela del volume di ampliamento o delle sue pertinenze interne alle corti storiche.

13.7 Parametri urbanistici ed edilizi: Di=10 m per tutti gli interventi di ristrutturazione

urbanistica, o ampliamento di attività commerciali esterni alla sagoma corrispondente alla definizione di Vvxp degli edifici esistenti; E' vietata la costruzione di bassi fabbricati a confine ed in aderenza, se non per trasferimento mediante ristrutturazione urbanistica dei volumi indicati ai precedenti al precedente comma 13.3. Per quanto concerne h. max si fa riferimento ai criteri di mantenimento o variazione dell'altezza esistente indicati nell'allegato C. Per quanto non specificato H max= H max esistente, da considerarsi vincolante sia all'incontro della superficie di facciata con l'intradosso del tetto come definito dal comma 2.21, sia alle quote di colmo e con la pendenza di falda esistente.

13.8: Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento di attività commerciali di cui ai precedenti commi 13.3 e 13.6, intervento edilizio diretto in tutti gli altri casi. E' ammessa anche la presentazione di Piani di Recupero di iniziativa privata con le caratteristiche previste all'art. 12 della L.R. 12/2005, e la facoltà per l'Amministrazione Comunale di redigere e approvare Piani Attuativi di sua iniziativa nei casi indicati dal precedente art. 4 comma 4.4. Tutti gli interventi che modificano l'assetto esterno degli edifici e dei luoghi sono comunque soggetti al parere dell'organo competente per la tutela dei beni di notevole interesse pubblico ai sensi della parte III del D.lgs. 42/2004, previa predisposizione degli elaborati di valutazione indicati al punto 7 dell'Allegato C Manuale per la tutela dell'Ambiente e del Paesaggio.

#### **Art.14 sottozona A2: Ambiti e pertinenze degli edifici di valore rilevante e monumentale**

14.1 Sono compresi in questa sottozona gli edifici vincolati ai sensi della Parte I del D.lgs. 42/2004, le loro pertinenze come definite nei rispettivi atti istitutivi dei vincoli, sono inoltre incluse in questa sottozona le cascine di rilevante valore architettonico attualmente in abbandono. L'obiettivo del Piano di Governo del Territorio per questi ambiti è di incentivare il recupero e la valorizzazione degli edifici storici, attraverso progetti di intervento concertati tra le proprietà e l'Amministrazione Comunale, permettendo l'insediamento di funzioni e attività qualificanti sia per la rappresentatività degli edifici, sia per garantire la fattibilità economica degli interventi di restauro.

14.2 il Piano delle Regole garantisce attraverso le funzioni ammissibili indicate dalla Tabella II.1, nonché quelle ammesse per gli interrati al comma seguente, la flessibilità d'uso, e incentiva l'insediamento di attività di servizio private, e private di interesse pubblico o generale, queste ultime anche al fine di attivare mediante lo strumento del convenzionamento di cui alla L.R. 12/2005, il reperimento di risorse provenienti dalla programmazione regionale di settore, o dal Programma Operativo Regionale 2007-2013, ammissibili per la funzione prevista.

14.3 In considerazione del valore storico e architettonico degli edifici, sono ammessi esclusivamente gli interventi indicati dalla precedente tabella III.1 per i gruppi di edifici censiti nella Tav. PR4 del Piano delle Regole, tra cui ove ammissibile l'ampliamento entro la sagoma degli edifici esistenti. E' inoltre ammessa la realizzazione di volumi completamente interrati, secondo la definizione di cui al precedente art. 2.9 nel sottosuolo delle corti, per le destinazioni T1, T2, S1, S2, C2, R2 di cui alla tabella II.1 del precedente titolo II, per i parcheggi pertinenziali collegati ai volumi residenziali di recupero o di ampliamento e agli interrati ammessi da questo comma, nonché per tutte le destinazioni ammesse dal successivo titolo VIII Piano dei Servizi, tab. VIII.1, con l'esclusione dei servizi tecnologici oltre la dimensione necessaria ai volumi tecnici di servizio dell'edificio da recuperare.

14.4 Parametri urbanistici ed edilizi: Sul. dei volumi interrati di cui al precedente art. 14.3:

80% delle corti interne ai fabbricati oggetto di intervento di recupero, come indicate nella tav. PR4 del Piano delle Regole. E' ammessa la realizzazione di ulteriori piani in sottosuolo per la realizzazione di parcheggi pertinenziali nelle quantità previste dal precedente titolo II. Nel caso in cui la superficie occupata dalle costruzioni in sottosuolo superi il 50% della superficie della corte interna come perimetrata negli elaborati citati in questo comma, la superficie filtrante (SI) mancante al raggiungimento del parametro  $S_i \text{ min}=50\%$  deve essere compensata mediante sistemi di raccolta delle acque dalle coperture degli edifici e infiltrazione nel suolo o riuso per l'irrigazione, come indicato dall'Allegato B Manuale per la sostenibilità degli edifici.

14.5: Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato per gli interventi che utilizzino la facoltà di realizzare edifici interrati ai sensi del precedente comma 14.3, con destinazione diversa dai parcheggi pertinenziali, e per gli interventi che prevedano la destinazione ad attività diverse dalla residenza per una percentuale maggiore del 30% della Sul fuori terra del fabbricato. Intervento edilizio diretto in tutti gli altri casi. E' ammessa anche la presentazione di Piani di Recupero di iniziativa privata con le caratteristiche previste all'art. 12 della L.R. 12/2005, e la facoltà per l'Amministrazione Comunale di redigere e approvare Piani Attuativi di sua iniziativa nei casi indicati dal precedente art. 4 comma 4.4.

14.6 Per gli edifici e le pertinenze indicati nella carta dei Vincoli allegata al Piano di Governo del Territorio o nei decreti di istituzione dei vincoli ex Parte II D.lgs. 42/2004 tutti gli interventi edilizi e di cambio di destinazione d'uso sono soggetti a parere della competente Sovrintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali. Tutti gli interventi che modificano l'assetto esterno degli edifici e dei luoghi sono comunque soggetti al parere dell'organo competente per la tutela dei beni di notevole interesse pubblico ai sensi della parte III del D.lgs. 42/2004, previa predisposizione degli elaborati di valutazione indicati al punto 7 dell'Allegato C Manuale per la tutela dell'Ambiente e del Paesaggio.

### **Art. 15 Sottozona A3: Ambiti e pertinenze degli edifici storici per servizi**

15.1 Questi ambiti comprendono gli edifici storici utilizzati come servizi pubblici, e le loro pertinenze definite per le loro caratteristiche visuali o di relazioni storicamente consolidate. La presenza di questi edifici è una caratteristica fondativa del centro abitato di Verderio Superiore, frutto del rapporto filantropico tra le famiglie proprietarie delle ville monumentali e la comunità alla fine del XIX secolo. Obiettivo del Piano di Governo del Territorio è mantenere l'unitarietà visuale e rappresentativa di questi edifici e delle loro pertinenze, confermando la loro destinazione alle funzioni pubbliche e di interesse generale, migliorandone la funzionalità ove necessario.

15.2 Le destinazioni ammesse sono indicate dalle tabelle II.1 nel titolo II e VIII.1 nel Titolo VIII piano dei servizi. Le modalità per la modifica delle specifiche destinazioni ammissibili per ogni ambito sono indicate dallo stesso titolo VIII; eventuali destinazioni compatibili e complementari alla funzione principale secondo le tabelle citate, non producono fabbisogno nuove dotazioni di servizi come previsto dallo stesso titolo VIII; Per gli edifici di nuova costruzione o in ampliamento deve comunque essere dimostrata la dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi del precedente art. 9.

15.3 Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono indicati dalla precedente tabella III.1 per gruppi di edifici, come individuati nelle tav. PR3, PR4. Gli edifici da realizzarsi secondo le esigenze di nuove costruzioni o ampliamento indicate dal Piano dei Servizi, o da sue successive varianti ai sensi dell'art. 9 c.13 della L.R. 12/2005, devono essere localizzati nelle aree indicate negli elaborati suddetti, e non possono superare l'altezza

massima dei fabbricati indicata nelle tavola PR4 Piano delle Regole. Gli indici e i parametri indicati per gli ambiti del Piano dei Servizi di cui al successivo titolo VII si applicano per quanto ammesso dalle limitazioni così definite, e da ogni ulteriore prescrizione indicata negli elaborati del Piano delle Regole.

15.4 La sistemazione delle pertinenze degli edifici è progettata secondo le indicazioni contenute nell'Allegato A, Manuale per gli interventi sugli edifici storici e le loro pertinenze, e le indicazioni specifiche contenute nella Tav. PR4 del Piano delle Regole.

15.5 Modalità di intervento: progetto di opera pubblica approvato a termine di legge per gli interventi di Enti Pubblici, intervento edilizio diretto, preceduto da convenzionamento nei casi previsti dalla legge e dal Piano dei Servizi, per i servizi di proprietà privata o di enti morali, religiosi e associazioni. Tutti gli interventi che modificano l'assetto esterno degli edifici e dei luoghi sono comunque soggetti al parere dell'organo competente per la tutela dei beni di notevole interesse pubblico ai sensi della parte III del D.lgs. 42/2004, previa predisposizione degli elaborati di valutazione indicati al punto 7 dell'Allegato C Manuale per la tutela dell'Ambiente e del Paesaggio.

## **Titolo IV Zone B: ambiti consolidati e di completamento a destinazione residenziale**

### **Art. 16 Zone B: modalità di intervento**

16.1 Gli ambiti individuati come zone B dalla tavola PR3 azzonamento comprendono il tessuto edilizio con destinazione prevalentemente residenziale costruito dagli anni '50 in poi, su cui sono realizzabili senza alterazione di valori storici, architettonici e paesaggistici, interventi di riqualificazione edilizia, ambientale ed energetica con risultati da monitorare mediante la procedura di certificazione energetica dei fabbricati e l'applicazione dell'allegato B Manuale per la sostenibilità degli edifici.

16.2 Le destinazioni d'uso non ammissibili, e le specificazioni relative alle destinazioni d'uso ammissibili e compatibili sono indicate all'art. 7 del titolo II e nella tabella II.1 ivi riportata. Gli interventi ammissibili negli ambiti consolidati e di completamento a destinazione residenziale sono indicati nella tabella IV.1 seguente, da applicarsi secondo gli indici definiti per ogni sottozona definita dai successivi articoli, e con la possibilità aggiuntiva di utilizzare un incentivo per la riqualificazione energetica così definito:

- a) Sul min garantita ammissibile per tutte le unità immobiliari catastali censite al 31 dicembre 2008, nelle tipologie edilizie villa unifamiliare, plurifamiliare e a schiera: 25 mq, nel rispetto delle condizioni di riqualificazione energetica indicate per ogni tipo di intervento nella tabella IV.I;
- b) Superamento massimo per tutte le tipologie edilizie dell'indice di Utilizzazione fondiaria attribuito alla zona: 30%, comprendente anche la Sul minima garantita nel caso di cui all'alinea precedente, devono essere rispettate le condizioni di riqualificazione energetica indicate per ogni tipo di intervento nella tabella IV.1;
- c) E' ammesso il superamento del rapporto di copertura RC massimo ammissibile per la zona, nella misura pari a un terzo del rapporto RC stesso, a condizione che sia previsto il recupero totale delle acque piovane dalla copertura con utilizzo per l'irrigazione o l'infiltrazione nel suolo, e comunque nel rispetto dell'allegato G della D.G.R. 8/2244/2006.

16.3 Gli incentivi di edificabilità oltre gli indici Uf e Rc di Piano Regolatore definiti agli alinea precedenti sono comprensivi e sostitutivi degli incentivi previsti dalla normativa regionale e nazionale sul risparmio energetico e la riqualificazione energetica. Nei casi in cui la normativa regionale e nazionale preveda un regime di incentivi di edificabilità per la riqualificazione degli edifici, incluso quello già approvato con la L.R. 13/2009 e la conseguente D.C.C. 24 del 14 ottobre 2009, diverso da quello previsto dal presente articolo, ed esso venga attivato su un immobile, l'incentivo di PGT non è più applicabile per interventi successivi.

16.4 La tabella B.1 contenuta nel manuale per la sostenibilità degli edifici allegato al Regolamento Edilizio indica altresì le modalità di applicazione delle schede contenute nello stesso manuale.

16.5 Gli interventi ammissibili si attuano mediante intervento edilizio diretto, fatto salvo il caso previsto dal precedente comma 4.3 dell'art. 4. Tutti gli interventi che modificano l'assetto esterno degli edifici e dei luoghi sono comunque soggetti al parere dell'organo competente per la tutela dei beni di notevole interesse pubblico ai sensi della parte III del D.lgs. 42/2004, previa predisposizione degli elaborati di valutazione indicati al punto 7 dell'Allegato C Manuale per la tutela dell'Ambiente e del

Paesaggio.

**Tab. IV.1 Interventi ammissibili**

	<b>Col. 1</b>	<b>Col. 2</b>	<b>Col. 3</b>
	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Entro l'indice Uf di PRG</b>	<b>Oltre l'indice Uf PRG</b>
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa	Ammessa per gli edifici esistenti di fatto* alla data di adozione del PGT o assentiti nella stessa data ai sensi dell'art. 4 delle Norme Generali di PGT.
2	Manutenzione straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo	Ammessi con le verifiche sul progetto ai sensi degli artt. 5 e 6 della D.G.R. 8/8745/2008"	Ammessi per gli edifici esistenti di fatto e di diritto** o assentiti alla data di adozione del PGT con le verifiche sul progetto ai sensi degli artt. 5 e 6 della D.G.R. 8/8745/2008"
3	Ampliamenti fino 20% del volume lordo riscaldato e interventi sull'involucro che coinvolgano fino al 25% dell'involucro esistente	ammessi con le verifiche sul progetto ai sensi degli artt. 5 e 6 della D.G.R. 8/8745/2008"	ammessi esclusivamente con adeguamento energetico dell'intero edificio agli standard di cui alla tabella A.1.1 e A.1.2 dell'allegato A della D.G.R. 8/8745/2008 e alle condizioni di cui alla seguente riga n.4 della presente tabella.
4	Ampliamenti oltre 20% del volume lordo riscaldato e ristrutturazioni edilizie con modifica superiore al 25 % di involucro, senza creazione di nuove U.I.R., con adeguamento energetico agli standard di cui alla tabella A.1.1 e A.1.2 dell'allegato A della D.G.R. 8/8745/2008.	Ammessi con verifiche sul progetto ai sensi degli artt. 6 e 7 della D.G.R. 8/8745/2008"	Ammessi con bonus fino al 30% della sul ammissibile. Bonus ammesso solo se proporzionato alla metà della riduzione del consumo per unità di superficie Eph dell'edificio (es. bonus 20% se consumo totale si riduce del 40% compreso l'ampliamento, <u>quindi se l'indice di certificazione energetica Eph è inferiore del 50% rispetto a quello in atto</u> ) Ammessa la deroga alle distanze dai confini nei limiti previsti dall'Art. 11 Dlgs,.115/2008, o in caso di accordo per la realizzazione di ampliamenti accorpati tra confinanti.

	<b>Col. 1</b>	<b>Col. 2</b>	<b>Col. 3</b>
	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Entro l'indice Uf di PRG</b>	<b>Oltre l'indice Uf PRG</b>
5	Ampliamenti e ristrutturazioni con adeguamento energetico migliorativo rispetto agli standard di cui alla tabella A.1.1 e A.1.2 dell'allegato A della D.G.R. 8/8745/2008.	Bonus del 10% previsto dalla legislazione regionale all'Art. 12 della L.R. 33/2007 e dalle norme di PTCP.	Ammessi con bonus fino al 30% della Sul ammissibile. Bonus ammesso solo se proporzionato alla metà della riduzione del consumo totale dell'edificio, come specificato nell'esempio alla precedente riga n.4. Ammessa la deroga alle distanze dai confini nei limiti previsti dall'Art. 11 Dlgs,.115/2008, o in caso di accordo per la realizzazione di ampliamenti accorpati tra confinanti.
6	Ampliamenti oltre 20% del volume lordo riscaldato e ristrutturazioni edilizie con modifica superiore al 25 % di involucro, con creazione di nuove U.I.R.	Ammesso se le nuove unità immobiliari rientrano negli standard di cui alla tabella A.1.1 e A.1.2 dell'allegato A della D.G.R. 8/8745/2008 e con le verifiche sul progetto ai sensi degli artt. 6 e 7 della D.G.R. 8/8745/2008	Ammessi con bonus fino al 30% della slp ammissibile. se tutte le unità immobiliari rientrano negli standard di cui alla tabella A.1.1 e A.1.2 dell'allegato A della D.G.R. 8/8745/2008 e il fabbisogno totale dell'insieme degli edifici si riduce rispetto all'edificio di partenza. Ammessa la deroga alle distanze dai confini nei limiti previsti dall'Art. 11 Dlgs,.115/2008, o in caso di accordo per la realizzazione di ampliamenti accorpati tra confinanti.
7	Sostituzione edilizia con o senza incremento del numero di U.I.R.. con adeguamento energetico agli standard di cui alla tabella A.1.1 e A.1.2 dell'allegato A della D.G.R. 8/8745/2008.	Ammessa con le verifiche sul progetto ai sensi degli artt. 6 e 7 della D.G.R. 8/8745/2008.	Ammessa alle condizioni della precedente riga n. 4 interventi senza incremento del n. di U.I.R.; Ammessa alle condizioni di cui alla precedente riga n. 6 della presente tabella in caso di incremento del numero di U.I.R.
8	Demolizione e ricostruzione con ristrutturazione urbanistica con adeguamento energetico di tutti i fabbricati agli standard di cui alla tabella A.1.1 e A.1.2 dell'allegato A della D.G.R. 8/8745/2008.	Ammessa con le verifiche sul progetto ai sensi degli artt. 6 e 7 della D.G.R. 8/8745/2008.	Ammessa alle condizioni di cui alla riga n. 7 precedente Ammessa la deroga alle distanze dai confini nei limiti previsti dall'Art. 11 Dlgs,.115/2008, o in caso di accordo per la realizzazione di ampliamenti accorpati tra confinanti.i.
9	Nuova costruzione	Ammessa se tutte le unità immobiliari rientrano negli standard di cui alla tabella A.1.1 e A.1.2 dell'allegato A della D.G.R. 8/8745/2008	Bonus del 10% previsto dalle norme della all'Art. 12 della L.R. 33/2007 e PTCP per interventi migliorativi rispetto agli standard di cui

			A.1.1 e A.1.2 dell'allegato A della D.G.R. 8/8745/2008.
--	--	--	---

\*Edifici esistenti di fatto: edifici la cui esistenza è documentata mediante Cartografia Tecnica Comunale o fotografia aerea disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale, o altra documentazione fotografica certa prima della data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

\*\*Edifici esistenti di fatto e di diritto: edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio in forza di documentazione fotografica o catastale antecedente il 1 settembre 1967, o assentiti dopo tale data mediante concessione edilizia/ permesso di costruire/ autorizzazione edilizia /dichiarazione di inizio attività regolarmente conclusi o in corso di validità, concessione o permesso in sanatoria, condono edilizio già rilasciato.

## **Art. 17 Zona B, sottozone:**

17.1 La zona B è ripartita nelle sottozone indicate nei seguenti commi, i parametri edilizio sono stati definiti a partire dalle conoscenze relative alle caratteristiche dell'edilizia presente e agli indici attribuiti dalla pianificazione attuativa previgente, e secondo le possibilità di ampliamento degli edifici previste per l'incentivazione della loro riqualificazione energetica.

17.2 In particolare l'indice  $U_f$  definisce la soglia oltre cui gli ampliamenti sono da considerarsi incentivo aggiuntivo, per il quale si applicano le condizioni di cui alla colonna 3 della precedente tabella IV.1; il rapporto di copertura RC l'indice di riferimento derogabile solo nel caso previsto dal precedente art.16 comma 16.2.

17.3 Gli altri parametri edilizi di distanza e altezza definiti nei commi seguenti sono da considerarsi requisiti minimi per la tutela della qualità visuale del paesaggio e degli insediamenti e sono da considerare pertanto norme tecnico-estetiche inderogabili anche nel caso di applicazione di incentivi per la ristrutturazione edilizia previsti dal precedente articolo 16.

### *17.4 Sottozona B1A: Ambiti intensivi di maggiore altezza*

$U_f$ : 0.50 mq/mq RC max: 0.50 Dm: 5m Di: 10m Hmax: 10,50

N. Piani: 3 ft [Si min= 50%](#)

### *17.5 Sottozona B1B: Ambiti intensivi di altezza media*

$U_f$ : 0.50 mq/mq Dm: 5m Di: 10m Hmax: ~~8,50~~ [9,00m](#)

N. Piani: 2 ft + 1 st RC max: 0.50 [Si min=50%](#)

### *17.6 Sottozona B2A: Ambiti estensivi di altezza media*

$U_f$ : 0.33 mq/mq Dm: 5m Di: 10m Hmax: ~~8,50~~ [9,00m](#)

N. Piani: 2 ft + 1 st; RC max: 0.30 [Si min=50%](#)

### *17.7 Sottozona B2B: Ambiti estensivi con limite di altezza*

$U_f$ : 0.33 mq/mq Dm: 5m Di: 10m Hmax: ~~7,00~~ [8,00 m](#)

N. Piani: 2 ft + 1 st; RC max: 0.30 [Si min. 50%](#)

17.8 La Tav. PR3 azionamento del Piano delle Regole indica altresì i perimetri dei piani attuativi eseguiti in attuazione del Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.L. 17830/16.2.1987 e successive modifiche. All'interno di questi perimetri, per la durata delle convenzioni e degli atti d'obbligo stipulati per l'esecuzione dei piani attuativi, continua ad applicarsi l'indice  $I_f$  previsto dagli atti convenzionali e la

ripartizione sui singoli lotti dell'edificabilità così generata secondo gli elaborati allegati agli atti convenzionali e ai piani attuativi.

17.9 Dopo il termine di validità degli atti convenzionali, si applicano gli indici stabiliti per le sottozone ai commi precedenti del presente articolo, fatta salva la verifica di eventuali vincoli, diritti ulteriori o asservimenti volumetrici riportati negli atti di proprietà. A questo scopo per gli interventi edilizi ~~all'interno dei perimetri suddetti~~ che comportano nuove costruzioni, ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche o altri tipi di intervento con ampliamento del Volume Urbanistico o della Superficie Utile Lorda, anche a titolo di incentivo per la riqualificazione energetica e ambientale dell'edificio, i progettisti anche per i progetti oggetto di asseverazione in sede di Dichiarazione di Inizio Attività, o accompagnati da autocertificazione della proprietà, verificano sugli atti di proprietà i diritti precostituiti. E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di istruttoria della domanda di Permesso di Costruire, o di controllo della D.I.A., di richiedere l'esibizione degli atti di proprietà e dei relativi atti di provenienza.

17.10 Sotto zona **BV**: Ambiti a verde privato

In questa sottozona non sono ammessi interventi edilizi, sono ammessi gli interventi di manutenzione e sistemazione dei giardini, e di realizzazione degli annessi non professionali come indicato dall'allegato C punti 8 e 9.

## **Titolo V Ambiti consolidati e di completamento a destinazione produttiva e terziaria**

### **Art. 18 Ambiti D**

18.1 Gli ambiti individuati come zone D dalla tavola PR3 azionamento comprendono le aree a destinazione prevalentemente produttiva, la cui evoluzione è indirizzata dal Piano di Governo del Territorio secondo obiettivi differenziati secondo la localizzazione, l'accessibilità e la compatibilità con il tessuto edificato o il paesaggio aperto di cui fanno parte. Sono comunque incentivati interventi di riqualificazione edilizia, ambientale ed energetica con risultati da monitorare mediante la procedura di certificazione energetica dei fabbricati e l'applicazione dell'allegato B Manuale per la sostenibilità degli edifici.

18.2 Le destinazioni d'uso non ammissibili, e le specificazioni relative alle destinazioni d'uso sono indicate all'art. 7 del titolo II e nella tabella II.1 ivi riportata, differenziate secondo le sottozone di cui al successivo art. 19.

18.3 Gli interventi edilizi ammissibili nelle zone consolidate e di completamento a destinazione produttiva e terziaria sono indicati nella tabella IV.1 seguente, da applicarsi secondo gli indici definiti per ogni sottozona definita dai successivi articoli, e con la possibilità aggiuntiva di utilizzare un incentivo per la riqualificazione energetica e ambientale così definito:

- a) Per tutte le tipologie edilizie a capannone, edilizia per uffici e per gli impianti tecnici incremento massimo del 20% in percentuale sul Rapporto di Copertura attribuito alla zona: devono essere rispettate le condizioni di riqualificazione energetica e ambientale indicate per ogni tipo di intervento nella tabella IV.1.
- b) Il superamento del rapporto di copertura RC e Si massimo ammissibile per la zona è ammesso a condizione che sia previsto il recupero totale delle acque piovane dalla copertura con il riutilizzo per l'irrigazione o l'infiltrazione nel suolo, comunque nel rispetto dell'allegato G della D.G.R. 8/2244/2006, che sia previsto l'impianto di alberature d'alto fusto nelle aree di pertinenza o negli appezzamenti confinanti, secondo i criteri di intervento indicati dalla tavola DP4 Sintesi degli interventi sul paesaggio, per una superficie doppia rispetto a quella dell'ampliamento richiesto, nelle modalità indicate dall'Allegato C Manuale per la tutela dell'ambiente e del paesaggio. ~~Tale intervento compensativo può essere sostituito con la sistemazione a verde della copertura dell'edificio, nelle modalità indicate dalla scheda A5.6 dell'allegato B al Manuale Energetico Ambientale per gli edifici.~~

18.4 Gli incentivi di edificabilità oltre gli indici Uf e Rc di Piano Regolatore come definiti agli art. precedenti sono comprensivi e sostitutivi degli incentivi previsti dalla normativa regionale e nazionale sul risparmio energetico e la riqualificazione energetica.

18.5 Nei casi in cui la normativa regionale e nazionale preveda un regime di incentivi di edificabilità per la riqualificazione degli edifici, incluso quello già approvato con la L.R. 13/2009, diverso da quello previsto dal presente articolo, ed esso venga attivato su un immobile, l'incentivo di PGT non è più applicabile per interventi successivi.

18.6 La tabella B.1 contenuta nel manuale per la sostenibilità degli edifici allegato al Regolamento Edilizio indica altresì le modalità di applicazione delle schede contenute nello stesso manuale.

18.7 Gli interventi ammissibili si attuano mediante intervento edilizio diretto, fatto salvo il caso previsto dal precedente comma 4.3 dell'art. 4. Tutti gli interventi che modificano l'assetto esterno degli edifici e dei luoghi sono comunque soggetti al parere dell'organo competente per la tutela dei beni di notevole interesse pubblico ai sensi della parte III del D.lgs. 42/2004, previa predisposizione degli elaborati di valutazione indicati al punto 7 dell'Allegato C Manuale per la tutela dell'Ambiente e del Paesaggio.

**Tab. V.1 Interventi ammissibili Ambito D**

	<b>Col. 1</b>	<b>Col. 2</b>	<b>Col. 3</b>
	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Entro l'indice Rc o Uf di PRG</b>	<b>Oltre l'indice Rc o Uf di PRG</b>
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa	Ammessa per gli edifici esistenti di fatto* alla data di adozione del PGT o assentiti nella stessa data ai sensi dell'art. 4 delle Norme Generali di PGT.
2	Manutenzione straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo	Ammessi con rispetto della D.G.R. 8/8745/2008	Ammessi per gli edifici esistenti di fatto e di diritto** o assentiti alla data di adozione del PGT con solo verifica di efficienza delle pareti esterne oggetto di intervento ai sensi del punto 5.2 e 5.3 della D.G.R. 8/8745/2008. e della efficienza della schermatura solare ai sensi del punto 5.4 della stessa Delibera.
3	Ampliamenti fino al 20% del volume lordo riscaldato e ristrutturazione edilizia con modifica massima del 25% dell'involucro esterno	ammessi con rispetto della D.G.R. 8/8745/2008	ammessi esclusivamente con adeguamento energetico agli standard di cui alla tabella A.1.1 e A.1.2 dell'allegato A della D.G.R. 8/8745/2008 e alle condizioni di cui alla seguente riga n.4 della presente tabella.

	<b>Col. 1</b>	<b>Col. 2</b>	<b>Col. 3</b>
	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Entro l'indice Rc o Uf di PRG</b>	<b>Oltre l'indice Rc o Uf di PRG</b>
4	Ampliamenti oltre 20% del volume lordo riscaldato e ristrutturazioni edilizie con modifica superiore al 25 % di involucro,	Ammessi con rispetto della D.G.R. 8/8745/2008	Ammessi con bonus fino al 20% della Sul e del RC ammissibile. Bonus ammesso solo se proporzionato alla metà della riduzione del fabbisogno di energia per il riscaldamento EPh (es. bonus 20% se fabbisogno totale si riduce del 40% compreso l'ampliamento, quindi se l'indice di certificazione energetica EPh è inferiore del 50% rispetto a quello attuale); Ammessa la deroga alle distanze dai confini in caso di accordo per la realizzazione di ampliamenti accorpati tra confinanti.
5	Ampliamenti e ristrutturazioni con adeguamento energetico migliorativo rispetto agli standard di cui alla D.G.R. 8/8745/2008.	Bonus ex L33/2007 spessore involucro con riduzione del 10% rispetto ai valori limite regionali - OLTRE A QUANTO PREVISTO IN RIGA 4 -	Ammessi con bonus fino al 20% della Sul e del RC ammissibile. Bonus ammesso solo se proporzionato alla metà della riduzione del fabbisogno per il riscaldamento EPh, come specificato nell'esempio alla precedente riga n.4. Ammessa la deroga alle distanze dai confini in caso di accordo per la realizzazione di ampliamenti accorpati tra confinanti.
6	Sostituzione edilizia	Ammessa con rispetto della D.G.R. 8/8745/2008	Ammessa con bonus fino al 20% della Sul e del RC ammissibile alle condizioni della precedente riga n. 4.
7	Demolizione e ricostruzione con ristrutturazione urbanistica	Ammessa con rispetto della D.G.R. 8/8745/2008	Ammessa alle condizioni di cui alla riga n. 4 precedente Ammessa la deroga alle distanze dai confini in caso di accordo per la realizzazione di ampliamenti accorpati tra confinanti.
8	Nuova costruzione	Ammessa con rispetto della D.G.R. 8/8745/2008	bonus ex L33/2007 e dalle norme di PTCP per interventi migliorativi rispetto agli standard regionali

## **Art. 19 Ambiti D, sottozone.**

19.1 La zona D è ripartita nelle sottozone indicate nei commi successivi, i cui parametri edilizi sono stati definiti a partire dalle caratteristiche dell'edilizia e delle attività presenti, dalla compatibilità degli edifici e delle attività presenti con l'assetto del paesaggio e degli insediamenti circostanti, e dagli indici attribuiti dalla pianificazione attuativa previgente, nonché secondo le possibilità di ampliamento degli edifici previste per l'incentivazione della loro riqualificazione energetica.

19.2 Le destinazioni d'uso non ammissibili, e le specificazioni relative alle destinazioni d'uso sono indicate all'art. 7 del titolo II e nella tabella II.1 ivi riportata, differenziate secondo le sottozone di cui ai successivi commi.

19.3 Gli indici RC e Uf definiscono la soglia oltre cui gli ampliamenti sono da considerarsi incentivo aggiuntivo, per il quale si applicano le condizioni di cui alla colonna 3 della precedente tabella V.1; il rapporto di copertura RC inoltre è derogabile solo nel caso previsto dal precedente art.18 comma 18.3.

19.4 Gli altri parametri edilizi di distanza e altezza definiti nei commi seguenti sono da considerarsi requisiti minimi per la tutela della qualità visuale del paesaggio e degli insediamenti e sono da considerare pertanto norme tecnico-estetiche inderogabili anche nel caso di applicazione di incentivi per la ristrutturazione edilizia previsti dal precedente articolo o dalla normativa nazionale e regionale. E' ammessa la deroga ai limiti di distanza dai confini Dm nel caso di accordo tra confinanti per la realizzazione di costruzioni accorpate, e per la costruzione di fabbricati di altezza inferiore a m. 2.50.

### *19.5 Sottozona D1 Ambito produttivo e terziario di via Sernovella/via Leonardo da Vinci*

Uf: 0.66 mq/mq RC max: 0.55 Dm: 5m Di: 10m Hmax: 12.00, fatti salvi impianti tecnici di altezza superiore per dimostrate necessità produttive correlate alle destinazioni P1 P2 P3 indicate al titolo II tab. II.1. [Si min =50%](#)

### *19.6 Sottozona D2 Ambito produttivi e terziario di via per Cornate*

Uf: 0.66 mq/mq RC max: 0.55 Dm: 5m Di: 10m Hmax: 12.00, inderogabile in considerazione del valore paesaggistico degli ambiti agricoli circostanti. [Si min=50%](#)

19.8 La Tav. PR3 Azzonamento del piano delle regole indica altresì i perimetri degli ambiti interessati da atti di asservimento e trasferimento di volumetria in esecuzione dei piani attuativi previsti dal Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.L. 17830/16.2.1987 e successive modifiche. All'interno di tali perimetri l'applicazione degli indici stabiliti dal Piano delle Regole avviene nelle modalità stabilite dagli atti di asservimento registrati. In particolare l'indice Uf proprio è attribuito all'interno dei perimetri indicati al lotto beneficiario dell'asservimento, mentre la capacità insediativa derivante da porzioni di area azzonata al di fuori dei perimetri, in quanto azzonate dal PGT prescindendo da atti di asservimento pregressi, è utilizzabile a beneficio delle pertinenze attuali a cui tali porzioni appartengono.

19.9 Per quanto concerne l'incentivo del 20% previsto dall'articolo precedente oltre l'indice di edificabilità per la riqualificazione energetica, può essere calcolato come incremento percentuale direttamente applicabile agli edifici esistenti alla data di adozione del PGT.

19.10 Allo scopo di verificare tali asservimenti pregressi, per gli interventi edilizi ~~all'interno dei perimetri suddetti~~ che comportano nuove costruzioni, ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche o altri tipi di intervento con ampliamento del Volume Urbanistico o della Superfici Utile Lorda, anche a titolo di incentivo per la riqualificazione energetica e ambientale dell'edificio, i progettisti anche per i progetti oggetto di asseverazione in sede di Dichiarazione di Inizio Attività, o accompagnati da autocertificazione della proprietà, verificano sugli atti di proprietà i diritti precostituiti. E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di istruttoria della domanda di Permesso di Costruire, o di controllo della D.I.A., di richiedere l'esibizione degli atti di proprietà e dei relativi atti ~~vi~~ di provenienza.

## **Titolo VI Ambiti agricoli, ambiti di paesaggio non trasformabili e Parco Adda Nord**

### **Art. 20 Sottozone EA Ambiti agricoli produttivi**

20.1 La Tav. PR1 Azzonamento del Piano delle Regole individua gli ambiti agricoli produttivi, tali ambiti sono esterni al perimetro del Parco Adda Nord comprensivo della proposta di ampliamento definita dal Documento di Piano, e non sono inclusi negli ambiti strategici per la continuità della rete ecologica e delle visuali aperte del paesaggio definiti a partire dall'azione P6 del Documento Piano nè classificati come ambiti di paesaggio non trasformabili dall'art. 21 seguente.

20.2 Le destinazioni ammissibili, compatibili e non ammissibili negli edifici esistenti negli ambiti agricoli produttivi sono indicate al titolo II nella tabella II.1.

20.3 Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 59 e 60 della L.R. 12/2005, come riportati in questo comma e nei successivi fino al 20.9.

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi previsti dal presente comma a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

20.4 La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

20.5 Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le

infrastrutture produttive di cui al comma 20.3 precedente, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie e le tecniche costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale, applicando i criteri indicati al punto 9 dell'allegato C Manuale per la tutela del paesaggio e dell'ambiente.

20.6 Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

20.7 Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

20.8 I limiti di cui al comma 20.4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

20.9 Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 20.3, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

20.10 Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del presente titolo e sono regolati dalle previsioni di cui al precedente titolo III del Piano delle Regole, secondo la classificazione attribuita all'edificio nella tavola PR3.

20.11 Competono all'Amministrazione Comunale anche i permessi relativi alla realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentibili esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale e boschivo, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente. Il piano delle regole definisce al punto 9 nell'allegato C Manuale per la tutela del paesaggio e dell'ambiente le dimensioni massime e i caratteri dell'edificio, nonché la superficie minima dell'area di riferimento.

20.12 L'allegato C Manuale per la tutela del paesaggio e dell'ambiente indica anche le

modalità per la conservazione e il potenziamento degli elementi non colturali del paesaggio agrario, volti a incrementare la qualità visuale e la funzionalità ecologica delle aree agricole, anche attraverso gli interventi di mitigazione e compensazione previsti dal Documento di Piano per le nuove infrastrutture viabilistiche.

20.13 Tutti gli interventi che modificano l'assetto esterno degli edifici e dei luoghi sono comunque soggetti al parere dell'organo competente per la tutela dei beni di notevole interesse pubblico ai sensi della parte III del D.lgs. 42/2004, previa predisposizione degli elaborati di valutazione indicati al punto 7 dell'Allegato C Manuale per la tutela dell'Ambiente e del Paesaggio.

## **Art. 21 Sottozona EP Ambiti di valore paesaggistico-ambientale e Sottozona EN ambiti non soggetti a trasformazione**

21.1 La Tav. PR1 Azzonamento del Piano delle Regole individua le aree di valore paesaggistico ambientale e le aree escluse dalla trasformazione in quanto incluse negli ambiti strategici per la continuità della rete ecologica e delle visuali aperte del paesaggio definiti a partire dall'azione P6 del Documento di Piano.

21.2 Le destinazioni ammissibili, compatibili e non ammissibili per gli edifici esistenti nelle aree di valore paesaggistico-ambientale e nelle aree non soggette a trasformazione sono indicate al titolo II nella tabella II.1.

21.3 Per le aree indicate come EP Ambiti di Valore Paesaggistico ambientale l'edificazione è ammessa esclusivamente per le finalità di cui alla [parte II titolo III della L.R. 12/2005](#), ed esclusivamente a condizione che l'azienda dimostri mediante idonee certificazioni catastali attuali e storiche di non possedere altre aree sul territorio comunale o nei comuni contermini idonee alla realizzazione dei fabbricati e di non avere alienato aree idonee successivamente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio; per tali interventi si applicano le norme previste dal titolo citato della

L.R. 12/2005 come riportate nei precedenti commi da 20.2 a 20.9 dell'art. 20.

21.4. Per le aree indicate come EN Ambiti non soggetti a trasformazione, qualsiasi intervento di nuova edificazione, anche ai sensi del titolo XX della L.R. 12/2005 è escluso.

21.5. L'allegato C Manuale per la tutela del paesaggio e dell'ambiente indica [al punto 10](#) i criteri per la tutela degli elementi non colturali del paesaggio agrario; a questi criteri generali si aggiungono per le aree di valore paesaggistico e le aree non soggette a trasformazione questi indirizzi, ~~in continuità con la normativa vigente nelle aree contigue incluse nel Parco Adda Nord:~~

- a. la gestione delle aree marginali ai coltivi in modo coerente con l'obiettivo di favorire il collegamento tra ecosistemi boscati, nonché mediante la manutenzione e la realizzazione di siepi, filari, fasce naturali a maggiore biodiversità;
- b. la gestione delle aree ripariali del reticolo idrografico naturale e artificiale secondo le indicazioni dell'allegato C Manuale per la tutela del paesaggio e dell'ambiente, punto 3;
- c. la preservazione del territorio agricolo dalla frammentazione dei fondi a seguito di interventi infrastrutturali, orientando l'eventuale recupero mediante l'accorpamento delle aree di risulta e favorendo forme progettuali che riducano l'impatto sugli appezzamenti agricoli e sulle economie di scala dell'azienda.

21.5 Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con siepi di essenze autoctone e unicamente per esigenze di tutela di aree edificate, orti, giardini e piazzali di relativa pertinenza. Negli ambiti non soggetti a trasformazione le recinzioni permanenti non sono ammesse.

21.6 Le recinzioni temporanee sono ammesse purché garantiscano il libero transito della fauna selvatica vertebrata minore. Le attività per le quali è consentito l'utilizzo di recinzioni temporanee sono le seguenti:

- a. attività di allevamento già esistenti;
- b. attività orto-floro-vivaistiche già esistenti;
- c. tutela di macchie di nuova vegetazione;
- d. tutela della pubblica incolumità e sicurezza;
- e. attività di studio e di ricerca scientifica.

21.6 Negli ambiti non soggetti a trasformazione non sono consentite le seguenti installazioni:

- a) E' vietato insediare serre e tunnel anche temporanei;
- b) È vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, ad eccezione della segnaletica per l'individuazione delle aziende agricole esistenti;
- c) Non è consentito l'insediamento di campi solari fotovoltaici e termici destinati alla produzione di energia;
- d) Non è consentita la realizzazione di nuove stazioni radio base per telefonia cellulare.

## **Art. 22 Zona EE Edifici esistenti a destinazione non agricola.**

22.1 La tavola PR3 Azzonamento indica gli edifici a destinazione non agricola esistenti all'esterno delle zone urbane alla data di adozione del PGT, e le loro pertinenze separate funzionalmente o mediante impianti di siepi e recinzioni dalle zone coltivate; tali aree non includono gli edifici e le pertinenze classificate come di valore storico e paesaggistico agli effetti del titolo III di queste norme, già inclusi nelle zone A1 e A2.

22.2 Le destinazioni ammissibili, compatibili e non ammissibili negli edifici esistenti a destinazione non agricola sono indicate al titolo II nella tabella II.1.

22.3 Agli edifici a destinazione non agricola e alle loro pertinenze si applicano gli incentivi per la riqualificazione energetica dei fabbricati indicati al titolo IV art. 16 delle presenti norme; considerando come soglia di riferimento per l'applicazione della tabella IV.1 la Sul esistente in luogo dell'indice Uf.

22.4 Le aree di pertinenza e le recinzioni devono essere sistemate nel rispetto delle prescrizioni definite dal punto 9 dell'allegato C Manuale per la tutela del Paesaggio e dell'Ambiente.

## **Art. 23 Zone EC Ambiti agricoli a carattere non professionale e complementari al centro abitato.**

23.1 Questi ambiti includono le aree in margine agli insediamenti urbani utilizzate per attività agricole esercitate nel tempo libero, e altre aree aperte prossime al centro abitato che per esigenze di tutela delle visuali paesaggisticamente rilevanti, o altre

condizioni di tutela, quali il vincolo cimiteriale, su tali aree il Piano di Governo del Territorio prevede di mantenere e incentivare le piccole attività agricole già in essere, regolando con finalità di decoro e di tutela del paesaggio le caratteristiche delle recinzioni e dei fabbricati di servizio.

23.2 Le destinazioni ammissibili, compatibili e non ammissibili negli edifici esistenti a destinazione non agricola sono indicate al titolo II nella tabella II.1. Non sono comunque ammesse le attività di tipo zootecnico per le quali è prescritta la distanza di rispetto dalle abitazioni indicata al punto 5 dell'allegato C Manuale per la tutela dell'Ambiente e del Paesaggio. E' ammesso l'allevamento di piccoli animali da cortile non soggetti alla distanza minima suddetta.

23.3 Le tipologie, i materiali e le regole per l'edificazione di piccoli fabbricati per l'agricoltura non professionale sono indicati al punto 9 dell'allegato C Manuale per la tutela dell'Ambiente e del Paesaggio. Lo stesso documento contiene al punto 9.9 le indicazioni per la sistemazione delle recinzioni.

23.4 L'edificabilità prevista dagli articoli 59 e 60 della L.R. 12/2005 non è ammessa salvo il caso di aziende aventi titolo le cui aree di proprietà siano interamente incluse entro gli ambiti indicati dal presente articolo, o nelle sottozone EN, PS e PP definite dal presente titolo.

**Art. 24 (sostituito) Ambiti PA, raccordo e rinvio alle norme del PTC del Parco Adda Nord, procedure di autorizzazione.**

24.1 Il territorio comunale di Verderio Superiore comprende aree agricole incluse nel Parco Adda Nord (PA con indicazione del perimetro del Parco) e aree di cui il PGT propone l'inclusione futura nello stesso parco (PA). Perseguendo l'obiettivo di orientare la conduzione agricole e le costruzioni correlate alla futura inclusione nel parco della aree PA, il PGT le assimila ad esse per quando riguarda l'applicazione delle norme relative alle coltivazioni e alle costruzioni, come indicate al successivo art. 25.

24.2 Le aree PA già incluse nel parco Adda Nord sono altresì già soggette all'applicazione integrale del PTC del Parco e dei piani di settore ad esso collegati, cui questa normativa rimanda come norme prevalenti, in particolare si sottolineano, in via non esclusiva, gli aspetti e i riferimenti di cui al seguente elenco:

- a) Strumenti di attuazione del piano, di cui all'art. 6 del PTC del Parco;
- b) Interventi esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionati di cui all'art. 11 del PTC del Parco;
- c) Pareri, autorizzazioni, concessioni d'uso, denunce all'Ente Gestore, art. 12 del PTC del Parco;
- d) Garanzie di cui all'art. 13 del PTC del Parco
- e) Procedure di verifica e valutazione ambientale di cui all'art. 14 del PTC del parco.
- f) Zona agricola di cui all'art. 22 del PTC del parco, interamente riportato al successivo art. 25 delle presenti norme.
- g) Norme di tutela paesistica (art. 30 del PTC del Parco)
- h) tutela idrologica e idrogeologica, con riferimento ai corsi d'acqua minori ((art. 32 del PTC del Parco);
- i) zone umide(art. 33 del PTC del Parco)
- j) attività agricola e agriturismo, turismo sostenibile e attività ricreative (art. 34, art. 39 e piani di settore Agricoltura, Fruizione e Turismo Sostenibile)
- k) complessi boscati e vegetazionali, caccia pesca e tutela del patrimonio floristico e faunistico (art. 35 e 38 e piani di settore Boschi e Vegetazione Naturale, Patrimonio Faunistico);
- l) arboricoltura di pregio e a rapido accrescimento (art. 36 del PTC del Parco)
- m) prevenzione incendi (art. 37 del PTC del Parco)
- n) viabilità interna al parco (art. 40 del PTC del Parco)
- o) impianti tecnologici e servizi a rete ((art. 30 del PTC del Parco)

24.3 Per le aree PA non incluse nell'attuale Parco invece oltre al successivo art. 25, fino all'inclusione nel parco si applica il punto 10 dell'allegato C Manuale per la tutela del paesaggio e dell'ambiente che indica le modalità per la conservazione e il potenziamento degli elementi non colturali del paesaggio agrario, volti a incrementare la qualità visuale e la funzionalità ecologica delle aree agricole, anche attraverso gli interventi di mitigazione e compensazione previsti dal Documento di Piano per le nuove infrastrutture viabilistiche.

24.4 Tutti gli interventi che modificano l'assetto esterno degli edifici e dei luoghi sono comunque soggetti al parere dell'organo competente per la tutela dei beni di notevole interesse pubblico ai sensi della parte III del D.lgs. 42/2004, previa predisposizione degli elaborati di valutazione indicati al punto 7 dell'Allegato C Manuale per la tutela dell'Ambiente e del Paesaggio.

## **~~Art. 24 Zona PA Parco Adda Nord e ampliamento zone agricole~~**

~~24.1 La tav. PR 1 Azzonamento del Piano delle Regole individua le aree ricadenti nella zona agricola del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord, e quelle la cui inclusione nel Parco è proposta dal Documento di Piano. Le zone agricole interne al Parco sono definite come superfici in cui si svolge l'attività agricola e in cui sono presenti edifici funzionali allo svolgimento della stessa; il Piano delle Regole estende la normativa prescritta dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, come riportata nei commi seguenti di quest'articolo, anche alle aree di cui si propone l'inclusione.~~

~~24.2 Le destinazioni ammissibili, compatibili e non ammissibili negli ambiti agricoli interni al Parco Adda Nord sono indicate al titolo II nella tabella II.1.~~

~~24.3 Nelle anzidette zone l'obiettivo primario del Parco è la tutela del territorio e del paesaggio, attraverso il perseguimento di azioni mirate ad uno sviluppo agricolo sostenibile, al potenziamento delle attività agricole tipiche del territorio ed alla conservazione della capacità di mantenere gli ecosistemi. Le linee strategiche per il conseguimento dell'obiettivo si sviluppano attraverso:~~

- ~~a. la promozione e la conversione di pratiche agricole e zootecniche verso forme e metodi di gestione più efficienti ed efficaci riguardo all'uso di risorse idriche, energetiche e di sostanze di sintesi o naturali in uso;~~
- ~~b. la promozione di metodi colturali e di allevamento biologici certificati;~~
- ~~c. il rispetto delle prescrizioni previste per le attività agricole e di allevamento comprese nelle aree sensibili e nelle aree vulnerabili, così come definite e riconosciute nel Programma di Tutela ed Uso dell'Acqua della Regione Lombardia (DGR 8/2244 del 29/03/2006) e nelle successive deliberazioni integrative;~~
- ~~d. la gestione delle aree marginali ai coltivi in modo coerente con l'obiettivo di favorire il collegamento tra ecosistemi boscati, nonché mediante la manutenzione e la realizzazione di siepi, filari, fasce naturali a maggiore biodiversità;~~
- ~~e. la gestione delle aree ripariali del reticolo idrografico naturale e artificiale secondo le indicazioni dell'allegato C Manuale per la tutela del paesaggio e dell'ambiente, punto 3.~~
- ~~f. la gestione delle zone di transizione tra ecosistema agricolo ed ecosistema naturalistico orientata alla realizzazione di una fascia tampone boscata;~~
- ~~g. il mantenimento, in specifiche situazioni, di forme di agricoltura di elevato significato storico e valore paesistico;~~
- ~~h. la creazione di condizioni per una crescente integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale da parte della comunità, anche attraverso l'incentivazione dell'attività agriturismo e la sottoscrizione di convenzioni con le imprese agricole;~~
- ~~i. la preservazione del territorio agricolo dalla frammentazione dei fondi a seguito di interventi infrastrutturali, orientando l'eventuale recupero mediante l'accorpamento delle aree di risulta e favorendo forme progettuali che riducano l'impatto sugli appezzamenti agricoli e sulle economie di scala dell'azienda.~~

~~24.4 Nelle zone di cui al presente articolo sono consentite le seguenti attività agricole:~~

- ~~a) Attività svolte secondo una gestione efficiente e sostenibile delle risorse idriche, energetiche e del territorio esercitate secondo il Codice di Buona Pratica Agricola (Decreto Ministeriale 19/04/1999) e il Programma di Tutela ed Uso dell'Acqua della Regione Lombardia (DGR 8/2244 del 29/03/2006) e la normativa regionale di attuazione ed integrazione;~~
- ~~b) L'arboricoltura secondo le disposizioni di cui all'allegato C Manuale per la tutela del~~

## ~~Paesaggio e dell'Ambiente.~~

~~24.5 Nelle zone di cui al presente articolo sono consentite le seguenti attività zootecniche:-~~

~~a) Allevamenti suinicoli e avicoli nel rispetto del carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione, pari a 10 Q/ha;-~~

~~b) Allevamenti bovini, equini, ovini e caprini nel rispetto del carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione pari a 20 Q/ha;-~~

~~e) L'allevamento di animali nel limite del fabbisogno familiare e ai fini agrituristici entro i limiti definiti ai punti precedenti a) e b) del presente comma.-~~

~~24.6 Fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale, per le attività agricole e zootecniche valgono gli indirizzi e i criteri più cautelativi per la salvaguardia della qualità delle acque superficiali e di falda. A Tal fine non sono consentiti gli spandimenti di reflui zootecnici per una fascia di 50 metri dalle rive dei corsi d'acqua naturali, il deposito di stallatico entro 50 m dall'orlo della testa e lungo l'asta dei fontanili.-~~

~~24.7 Le attività zootecniche intensive esistenti, non conformi ai precedenti parametri, devono essere rese compatibili tramite l'adeguamento o la riconversione in attività agricole colturali, arboricoltura e agrituristiche.-~~

~~24.8 Alcune delle attività agricole ammesse dalla tabella II.1 sono consentite con limitazioni:-~~

~~a) è consentita l'attività di trasformazione dei prodotti locali delle aziende agricole e zootecniche presenti nei Comuni del Parco;~~

~~b) è consentita l'attività di florovivaismo secondo i metodi efficienti nel consumo delle risorse idriche e nel minor consumo di sostanze azotate. Ove possibile, le attività florovivaistiche dovranno seguire i metodi indicati nelle "Tecniche innovative di gestione sostenibile del florovivaismo e del verde ornamentale" - Quaderni della Ricerca - Regione Lombardia DG Agricoltura;-~~

~~c) è ammesso l'agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;~~

~~d) è ammessa l'attività equestre e la conduzione di maneggi collegati con l'attività agricola o di agriturismo, nei limiti del presente articolo.-~~

~~24.9 Nelle zone di cui al presente articolo la nuova edificazione nei limiti previsti dalla L.R. 12/2005, come richiamati dal precedente art. 20, commi da 20.2 a 20.9 è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente. Ai fini del computo dei volumi e delle coperture realizzabili ai sensi del presente comma, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui purchè compresi entro il perimetro del Parco.-~~

~~24.10 E' consentita l'installazione di tunnel per la copertura temporanea delle colture nel massimo del 20 % delle superfici comprese nel perimetro del Parco, ad una distanza superiore dalle aree di pregio ambientale - paesaggistico di cui al successivo art. 25, a rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione. L'installazione di tunnel di copertura superiore ai 1.000 mq. è soggetta al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dell'Ente Gestore, che può dettare prescrizioni specifiche per l'adeguata regimazione delle acque meteoriche.-~~

~~24.11 Per gli edifici non riconducibili alle attività agricole si applica la seguente disciplina in base alla tipologia edilizia del fabbricato:~~

~~a) Per cascina s'intende il complesso di fabbricati abitativi e di esercizio disposti intorno ad uno spazio aperto che, nella loro configurazione planimetrica e per assetto paesistico, costituiscono un insieme compatto e omogeneo in cui si riscontra la tipologia insediativa tipica (con caratteri di permanenza e ripetitività) della pianura irrigua lombarda. Tale insediamento può configurarsi a corte chiusa o aperta. Sono ammessi gli interventi di restauro conservativo e/o Piano di Recupero Convenzionato con il Parco senza aumento di Volume che definisca attentamente le modalità di intervento nel pieno rispetto dei caratteri architettonici e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi). Deve essere sempre attentamente considerato e valorizzato il rapporto tra edifici o complessi rurali ed il loro intorno, preservando le relazioni percettive e strutturali con il contesto specifico di riferimento e tenendo conto dei caratteri che lo connotano dal punto di vista paesistico. Il Piano delle Regole indica al titolo III e nell'allegato A Manuale per gli interventi sugli edifici storici criteri di intervento specifici per gli edifici rurali storici presenti all'interno delle aree incluse o proposte per l'inclusione nel Parco Adda Nord. Tali indicazioni costituiscono specificazione delle norme di tutela previste dal P.T.C. del Parco Adda riportate nel presente alinea. Nel caso di cambio di destinazione d'uso tramite Piano di Recupero convenzionato con il Parco, gli standard di legge sono raddoppiati in funzione dell'impatto ambientale dell'intervento e le aree, oggetto di raddoppio, sono obbligatoriamente cedute e/o monetizzate quale misura compensativa al Parco per incrementare le proprie dotazioni patrimoniali.~~

~~b) Per edifici rurali dismessi si intendono gli edifici già destinati ad attività agricola. Sono ammessi gli interventi di restauro conservativo e/o Piano di Recupero Convenzionato con il Parco senza aumento di Volume che definisca attentamente le modalità di intervento nel pieno rispetto dei caratteri architettonici e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi). Deve essere sempre attentamente considerato e valorizzato il rapporto tra edifici o complessi rurali ed il loro intorno, preservando le relazioni percettive e strutturali con il contesto specifico di riferimento e tenendo conto dei caratteri che lo connotano dal punto di vista paesistico. Non è ammesso il cambio di destinazione per gli edifici rurali dismessi costruiti con materiali non tradizionali (calcestruzzo, acciaio, eternit, laminati plastici, blocchi prefabbricati o mattoni forati, anche portanti), né è consentito il trasferimento del loro volume; nel caso annessi di questo tipo esistenti siano oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, può essere ammesso il trasferimento o il cambio di destinazione dell'intera superficie lorda fino a 500 mq dii Sul per ogni azienda, e di 1mq ogni 3 mq di Sul demoliti per le ulteriori per le superfici eccedenti i 500 mq Sul. Nel caso di cambio di destinazione d'uso tramite Piano di Recupero convenzionato con il Parco, gli standard di legge sono raddoppiati in funzione dell'impatto ambientale dell'intervento e le aree, oggetto di raddoppio, sono obbligatoriamente cedute e/o monetizzate quale misura compensativa al Parco per incrementare le proprie dotazioni patrimoniali.~~

~~c) Per edifici extra agricoli si intendono gli edifici residenziali e/o ad uso diverso da quello agricolo. Sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia di cui all'art 27 commi a, b, c, d della LR 12/2005 e ss.mm.ii, ivi compresi gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti mc 150,00 ai soli fini igienico sanitario impiantistici previo parere vincolante del Parco;~~

~~Ogni altro ampliamento a titolo di incentivo per la riqualificazione ambientale ed energetica degli edifici, previsto per gli edifici a destinazione non agricola dal~~

~~precedente art. 22, o dalla normativa nazionale e regionale, è soggetto a autorizzazione discrezionale dell'Ente Parco.~~

~~24.13 La realizzazione di recinzioni permanenti delle proprietà è ammessa se realizzata con siepi di essenze autoctone, fatte salve le recinzioni connesse ad esigenze di tutela degli insediamenti edilizi agricoli, compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza previa autorizzazione paesaggistica dell'Ente gestore. Le recinzioni temporanee sono ammesse previa autorizzazione del Parco purché garantiscano il libero transito della fauna selvatica vertebrata minore. Le attività per le quali è consentito l'utilizzo di recinzioni temporanee sono:-~~

- ~~a. attività di allevamento;-~~
- ~~b. attività orto-floro vivaistiche;-~~
- ~~c. tutela di macchie di nuova vegetazione;-~~
- ~~d. tutela della pubblica incolumità e sicurezza;-~~
- ~~e. attività di studio e di ricerca scientifica.~~

~~24.14 Sono vietati i Programmi Integrati di Intervento di cui alla legge 12/2005 (ex Lr. 9/99) e successive modificazioni ed integrazioni.~~

~~24.15 Nelle zone di cui al presente articolo non sono consentiti:-~~

- ~~a. l'insediamento di nuovi impianti produttivi extra agricoli;-~~
- ~~b. la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;-~~
- ~~c. la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;-~~
- ~~d. il deposito anche temporaneo di materiali di risulta, di recupero o di scarto al di fuori degli spazi appositamente dedicati e autorizzati secondo il D.lgs 152/2006 ("Testo Unico Ambientale"), il DM 19 del 19/04/1999 ("Codice di Buona Pratica Agricola") e le normative igienico sanitarie;-~~
- ~~e. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, ad eccezione della segnaletica del Parco e di divieto dell'attività venatoria prevista dalla L.R. 26/93, nonché per l'individuazione delle aziende agricole esistenti;-~~
- ~~f. lo sbancamento ed il livellamento di terrazzamenti e declivi, lo spietramento o la distruzione dei muri a secco di contenimento e dei terrazzamenti artificiali;-~~
- ~~g. la distruzione o l'alterazione di zone umide, quali paludi, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali dei corsi d'acqua;-~~
- ~~h. l'attività di escavazione non soggetta alla normativa sulle cave, nonché attività di tale genere legata all'itticoltura e alla pesca sportiva;-~~
- ~~i. la bonifica dei suoli agricoli;-~~
- ~~j. la realizzazione di nuove stazioni radio base per telefonia cellulare;-~~
- ~~k. l'allevamento, la detenzione e la coltivazione di specie di flora e fauna esotiche invadenti, che per le modalità di detenzione e gestione possano comportare, in caso di fuga, un rischio di inquinamento genetico e di sostituzione dei popolamenti locali. Rispetto alla gestione di specie alloctone si fa riferimento alla LR n. 10 del 31 marzo 2008 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna della flora e della vegetazione spontanea" e ss.mm.ii.;~~
- ~~l. l'insediamento di campi solari fotovoltaici e termici destinati alla produzione di energia.~~

## **Art. 25 (Sostituito) Ambito agricolo interno al Parco Adda Nord e al suo ampliamento previsto (PA).**

25.1. Il Piano di Governo del Territorio di Verderio Superiore propone l'ampliamento del Parco Adda Nord come descritto nel Documento di Piano, Determinazioni di Piano e Tavola DP1. La normativa concernente l'ambito agricolo incluso nel Parco (Ambito PA con indicazione del perimetro), conforme all'art. 22 delle norme del PTC del Parco Adda Nord, è pertanto estesa a titolo di salvaguardia agli ambiti di futuro ampliamento PA, ad esclusione dell'applicazione delle procedure autorizzative di cui al precedente art. 24, e **delle norme evidenziate in corsivo nei commi successivi**, tale esclusione vale fino alla decisione di ampliamento del Parco secondo le procedure previste dalla normativa regionale. Negli ambiti territoriali compresi in questi ambiti agricoli la presenza dell'attività agricola costituisce elemento essenziale del paesaggio nonché fondamentale elemento di connotazione e di contesto per la struttura naturalistica del territorio più strettamente connesso all'ambito fluviale.

25.2. Nella zona di cui al presente articolo sono consentiti:

a) le colture erbacee, l'orticoltura e la frutticoltura; l'attività colturale deve giungere, per le aree lungo le scarpate, non più vicino di 3 metri dall'orlo del terrazzo lungo il fiume Adda, conservando una fascia arbustiva e/o arborea al margine del coltivo, per salvaguardare la scarpata dall'erosione dovuta al forte ruscellamento;

b) l'arboricoltura secondo le disposizioni di cui all'art. 36;

c) l'allevamento zootecnico non intensivo, nel rispetto dei seguenti parametri:

- per gli allevamenti suinicoli e avicunicoli carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione: 20 q/l

- per gli altri allevamenti (bovini, equini, ovi-caprini) carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione: 40 q/l;

- sono sempre ammessi gli allevamenti di animali nel limite del fabbisogno familiare e a fini agrituristici;

d) l'attività di trasformazione dei prodotti agricoli;

e) l'attività di florovivaismo, **secondo le disposizioni contenute in apposito regolamento d'uso;**

f) l'agriturismo, nel rispetto della vigente legislazione, statale e regionale, in materia.

25.3. Sono consentite le bonifiche agricole secondo i limiti e le prescrizioni di cui all'art. 34 delle norme del PTC Parco Adda.

25.4. Non sono consentiti nuovi insediamenti di allevamenti intensivi – caratterizzati da parametri superiori a quelli di cui al precedente comma 25.2 lettera c) – né ampliamento in senso intensivo degli allevamenti esistenti.

25.5. Le attività zootecniche intensive esistenti, non conformi ai parametri di cui al comma 25.2 lett. c), devono essere compatibilizzate tramite l'adeguamento a detti parametri, o riconvertite in attività agricole colturali, arboricolturali o agrituristiche; **il piano di settore agricoltura di cui all'art.34 può dettare indirizzi per la compatibilizzazione delle predette attività.**

25.6. Nella zona di cui al presente articolo la nuova edificazione, qualora consentita dai commi seguenti, è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso.

25.7. Nella zona agricola, di cui al presente articolo, l'edificazione è ammessa secondo

i disposti di cui agli articoli 59 e 60 della L.R. 12/2005, come riportati nei precedenti commi da 20.3 a 20.9, con le specificazione di cui ai commi seguenti.

25.8. Nelle aree agricole, ricomprese nella zona agricola e interne alla fascia fluviale B di cui all'art. 32 del PTC del Parco Adda Nord, è ammessa la nuova edificazione esclusivamente destinata ad attività agricolo-produttiva, entro i limiti di cui all'art. 59, L.R.12/2003 da realizzarsi a completamento di insediamenti agricoli preesistenti all'entrata in vigore del presente piano, i cui proprietari dimostrino di possedere unicamente immobili rurali ubicati in dette zone.

25.9. Al fine del computo dei volumi e delle coperture realizzabili ai sensi dei precedenti commi 7 e 8 è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, ma ricompresi entro il perimetro del parco; i limiti così determinati possono essere superati solo per la realizzazione di volumi agricolo produttivi, sulla base di specifica certificazione rilasciata dagli organi competenti, attestante le effettive esigenze di adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario;

25.10. E' consentita l'installazione di tunnel per la copertura temporanea delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione; ***l'installazione di tunnel di copertura superiore ai 1000 mq è soggetta al preventivo parere dell'Ente gestore, che può dettare prescrizioni specifiche per l'adeguata regimazione delle acque meteoriche.***

***25.11. Sugli edifici esistenti, anche a destinazione extra-agricola sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì, previo parere necessario e vincolante del Parco Regionale Adda Nord, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% con un massimo di 100 mc. della volumetria legittimamente preesistente alla data di adozione del Piano Territoriale, fermo restando l'obbligo di sottoposizione a piano attuativo e/o di recupero laddove previsto dagli strumenti urbanistici comunali. Sono comunque da applicare le categorie di intervento indicate al titolo III di queste norme di Piano delle Regole per i gruppi di edifici identificati all'art. 12.2 e nelle tavole PR3 e PR4, se maggiormente restrittivi di quelli indicati nel presente comma.***

25.12. Nella zona di cui al presente articolo non sono consentiti:

- a) l'insediamento di nuovi impianti produttivi extra-agricoli;
- b) recinzioni delle proprietà se non con siepi di essenze autoctone, fatte salve le recinzioni connesse ad esigenze di tutela degli insediamenti edilizi agricoli, compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza; le recinzioni temporanee per attività di allevamento o a protezione di nuove piantagioni, o di colture di particolare pregio sono ammesse, ***previa autorizzazione dell'Ente gestore del Parco;***
- c) la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
- d) la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;
- e) l'ammasso al di fuori dei cantieri, anche temporaneo, di materiali derivanti dall'esecuzione di interventi consentiti, ad esclusione delle vasche di maturazione dello stallatico e di quelli connessi con la normale pratica agricola, quali stallatico, terricciati, fieni, paglie, stocchi, foraggi insilati, legnami d'opera e da ardere;

- f) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, esclusa la segnaletica per il servizio del parco, per lo svolgimento dell'attività venatoria prevista dalla l.r. 26/93 e quella turistica, dell'agriturismo e vendita di prodotti agricoli;
- g) lo sbancamento ed il livellamento di terrazzamenti e declivi;
- h) la distruzione o l'alterazione di zone umide, quali paludi, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali dei corsi d'acqua.
- i) L'attività di escavazione non soggetta alla normativa sulle cave nonché attività di tale genere legata all'itticoltura e alla pesca sportiva.

## **~~Art. 25 Zona PN Parco Adda Nord zone di interesse naturalistico paesaggistico~~**

~~25.1 La tav. PR 3 Azzonamento del Piano delle Regole individua le aree ricadenti nella zona di interesse naturalistico paesistico definita dal Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Adda Nord. Tali aree sono caratterizzate da elevata vulnerabilità e valore naturalistico paesistico per la funzione di continuità dell'ecosistema, in prevalenza boscato, nel territorio del Parco. L'elevata vulnerabilità è definita in base alla capacità dell'ecosistema di mantenere l'habitat e le relative comunità faunistiche autoctone, le catene alimentari e lo spazio vitale sufficienti per sostenere la biodiversità degli ecosistemi presenti.~~

~~25.2 Le destinazioni ammissibili, compatibili e non ammissibili nelle zone di interesse naturalistico e paesaggistico interni al Parco Adda Nord sono indicate al titolo II nella tabella II.1.~~

~~25.3 In tale zona, l'obiettivo del P.T.C. Parco Adda Nord è quello di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico. Tale obiettivo è prevalente rispetto all'esercizio economico dell'agricoltura. Le linee strategiche per il conseguimento dell'obiettivo si sviluppano attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti boscati, dei prati e delle zone umide, nonché attraverso il miglioramento della biodiversità autoctona e l'incremento delle interconnessioni tra le unità ecosistemiche.~~

~~25.4 I complessi vegetali arborei ed arbustivi della zona devono essere conservati e, ove necessario, gradualmente ricostituiti per il loro interesse naturalistico e paesistico, secondo le disposizioni di cui al punto 10 "aree rurali e naturalistiche" dell'allegato C Manuale per la tutela del paesaggio e dell'ambiente. L'eliminazione di elementi vegetazionali arborei o arbustivi è ammessa solo se necessaria per la realizzazione di interventi consentiti dal Piano Territoriale di Coordinamento del parco, previa autorizzazione dell'Ente Parco, che, in relazione al contesto locale, prescrive la sostituzione degli elementi eliminati con un rapporto minimo di quattro nuovi elementi per ogni elemento eliminato.~~

~~25.5 Sono ammesse le attività di arboricoltura da legno a rapido accrescimento in atto alla data di entrata in vigore del presente piano, nel rispetto delle disposizioni di cui al punto ... "Arboricoltura di pregio e a rapido accrescimento" dell'allegato C Manuale per la tutela del paesaggio e dell'ambiente. E' vietato il nuovo impianto di arboricoltura a rapido accrescimento ed è ammessa la conversione ad arboricoltura da legno con specie autoctone di pregio.~~

~~25.6 Sono ammesse le sole attività agricole e zootecniche esistenti per le quali valgono le prescrizioni stabilite dall'articolo precedente. Al fine di ridurre l'immissione di sostanze eutrofizzanti presenti nei composti chimici di sintesi e naturali in uso o prodotti nelle pratiche agricole e zootecniche nelle zone di interesse naturalistico e paesistico, le attività devono seguire i metodi indicati per le Zone Vulnerabili definiti dalla DGR 8/5868. Devono essere privilegiate le pratiche agricole e zootecniche più efficienti ed efficaci rispetto al consumo di acqua e di energia.~~

~~25.7 È consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione all'interno dei tracciati minori (sentieri) in rapporto con la natura e nel rispetto di essa. Previa autorizzazione dell'Ente Gestore del Parco è ammessa l'organizzazione di~~

~~manifestazioni anche a carattere sportivo agonistico, con esclusione di quelle motoristiche.~~

~~25.8 La circolazione dei mezzi motorizzati è consentita solo sulle strade locali. Sulle piste agrosilvopastorali e sulle strade interpoderali è ammesso il transito soltanto dei seguenti mezzi:~~

- ~~a. mezzi di servizio agricoli per la conduzione dei fondi;~~
- ~~b. mezzi di soccorso;~~
- ~~c. mezzi per il trasporto di disabili;~~
- ~~d. mezzi diretti alle aziende agrituristiche.~~

~~25.9 Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con siepi di essenze autoctone e unicamente per esigenze di tutela di aree edificate, orti, giardini e piazzali di relativa pertinenza.~~

~~Le recinzioni temporanee sono ammesse purché garantiscano il libero transito della fauna selvatica vertebrata minore. Le attività per le quali è consentito l'utilizzo di recinzioni temporanee sono le seguenti:~~

- ~~a. attività di allevamento già esistenti;~~
- ~~b. attività orto-floro-vivaistiche già esistenti;~~
- ~~c. tutela di macchie di nuova vegetazione;~~
- ~~d. tutela della pubblica incolumità e sicurezza;~~
- ~~e. attività di studio e di ricerca scientifica.~~

~~25.10 Le reti infrastrutturali relative ai servizi di interesse pubblico devono essere collocate sotto terra e devono essere previste le opportune misure di mitigazione e compensazione.~~

~~25.11 Gli interventi edilizi ammessi ai sensi del precedente titolo I e dell'art. 27 della L.R. 12/2005 sono quelli indicati nella tabella VI.1~~

~~25.12 Fatto salvo quanto ammesso nei commi precedenti, è vietato alterare l'ambiente boschivo, le zone umide, le siepi e i filari di alberi, nonché la morfologia del territorio e gli elementi orografici. E' vietato eseguire spianamenti, sbancamenti e onifiche agrarie. E' vietata l'introduzione di specie alloctone fermo restando quanto disciplinato dall'art. 41 del PTC del Parco Adda Nord "Norme per la tutela del patrimonio floristico e faunistico" e 41 bis Disciplina della caccia e della pesca.~~

~~25.13 Con riferimento a quanto sancito dall'allegato C Manuale per la tutela del paesaggio e dell'ambiente, in mancanza del piano di indirizzo forestale, gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, salvo autorizzazione dell'Ente Parco per i boschi cedui e della Provincia competente per i boschi d'alto fusto, compatibilmente con le finalità di tutela e conservazione naturalistica, ecologica e paesistica, esclusivamente per:~~

- ~~a) opere di pubblica utilità;~~
- ~~b) viabilità agro-silvo-pastorale;~~
- ~~c) allacciamenti tecnologici agli edifici esistenti.~~
- ~~• E' vietato insediare serre e tunnel anche temporanei.~~
- ~~• E' vietato allestire attendamenti, campeggi e accendere fuochi liberi al di fuori delle zone attrezzate e specificatamente indicate. I fuochi per la ripulitura delle masse vegetali residue di attività selvi colturali sono disciplinati dal Regolamento Regionale n.5 del 20 luglio 2007 e ss.mm.ii. e da eventuali regolamenti comunali.~~
- ~~• E' vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, ad eccezione della segnaletica del Parco e di divieto dell'attività venatoria prevista dalla~~

~~L.R. 26/93, nonché per l'individuazione delle aziende agricole esistenti.~~

- ~~• Non è consentita la nuova edificazione ad eccezione delle attività agricole.~~
- ~~• Non è consentito l'insediamento di campi solari fotovoltaici e termici destinati alla produzione di energia.~~
- ~~• Non è consentita la realizzazione di nuove stazioni radio base per telefonia cellulare.~~

**Tabella VI.1 interventi edilizi ammessi nelle zone di interesse naturalistico-paesaggistico del Parco Adda Nord**

<b>TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)</b>	<b>FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO-</b>
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Ammessi-
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Ammessi-
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Ammessi-
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Ammessi ma senza aumento di volume e con mantenimento delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e ambientali originali, al fine di salvaguardare il rapporto paesistico-ambientale con il contesto al quale afferiscono.
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	E' ammesso esclusivamente per motivi igienico-sanitari l'ampliamento una tantum non eccedenti mc 100,00 degli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al PTC del Parco Adda Nord.  Ogni altro ampliamento a titolo di incentivo per la riqualificazione ambientale ed energetica degli edifici, previsto per gli edifici a destinazione non agricola dalla normativa nazionale e regionale, è soggetto a autorizzazione discrezionale dell'Ente Parco.
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	In mancanza del piano di indirizzo forestale, gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, salvo autorizzazione dell'Ente Parco per i boschi cedui e della Provincia competente per i boschi d'alto fusto, compatibilmente con le finalità di tutela e conservazione naturalistica, ecologica e paesistica, esclusivamente per:  a) opere di pubblica utilità; b) viabilità agro-silvo-pastorale; c) allacciamenti tecnologici agli edifici esistenti.
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Non ammessi-
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%	Non ammessi-
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo	Non ammessi-
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Non ammessi-

## **Art. 26 Zona PS Ampliamento del Parco Adda Nord - giardino storico di valore paesaggistico e ambientale.**

26.1 La tav. PR 3 Azzonamento del Piano delle Regole individua l'area della fontana del Meleagro, attualmente esclusa dalle pertinenze attualmente accorpate alla Villa Gnechi Ruscone, per quanto parte storicamente del suo giardino prospettico, e come tale riconosciuta con vincolo ex parte II D.lgs. 42/2004 (D.M. del 26.6.1970). Per tale area è stata proposta con l'azione N6 del Documento di Piano l'inclusione nel Parco Adda Nord allo scopo di garantirne la tutela e la riqualificazione paesaggistica.

26.2 Il Piano delle Regole assimila quindi l'area così individuata agli immobili, ville e parchi privati di valore paesistico, monumentale o naturalistico individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord. L'individuazione di detti beni è operata al fine di garantire la conservazione degli stessi, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

26.3 Non sono compatibili gli interventi di demolizione o compromissione dei manufatti, dei percorsi e delle visuali originali costituenti l'impianto del giardino storico nonché quelli che riducano la quantità o compromettano la qualità delle aree verdi e delle alberature d'alto fusto presenti. Gli interventi di riqualificazione del giardino devono essere progettati unitariamente secondo i criteri indicati al punto 8 dell'allegato C Manuale per la tutela del paesaggio e dell'ambiente, e sottoposti al parere preliminare ai sensi del D.lgs. 42/2004 tit. II della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

26.4 Non è consentito l'insediamento di campi solari fotovoltaici e termici destinati alla produzione di energia.

26.5 Non è consentita la realizzazione di nuove stazioni radio base per telefonia cellulare.

26.6 Preliminarmente o nel corso della procedura di ampliamento della perimetrazione del Parco Adda Nord proposta dal Documento di Piano, azione N6, e del conseguente adeguamento della Pianificazione Territoriale del Parco Adda Nord, può essere proposta da parte dell'Ente Parco o da parte delle proprietà incluse nella zona, l'uso dell'area come aree per la fruizione del Parco. In questo caso sono ammessi, nel rispetto delle prescrizioni dei commi precedenti, le destinazioni e gli interventi previsti dall'art. 29 del P.T.C. del Parco Adda Nord, ad eccezione di quelli indicati al primo elenco, lett. a e b contenuto nel comma 3 dello stesso articolo, in considerazione degli obiettivi preminenti di tutela del paesaggio e delle pertinenze storiche a cui il giardino storico è soggetto.

26.7 Gli strumenti di attuazione degli interventi e delle destinazioni previste dal comma precedente possono essere i progetti esecutivi convenzionati previsti dall'art. 12 del P.T.C. del Parco Adda Nord, il piano di settore Fruizione e Turismo sostenibile previsto dagli art. 9 e 42 dello stesso P.T.C., il Piano di Gestione del Parco Adda Nord o il Progetto di Tutela, Recupero e Valorizzazione Ambientale, PVA, previsto dall'art. 10 delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Lecco, come richiamato al punto 5-N del Documento di Piano.

26.7 Il documento di Piano individua in alternativa o preliminarmente agli strumenti di

attuazione di iniziativa pubblica di cui al Comma precedente, l'Ambito della Fontana del Meleagro P6A come area con capacità insediativa trasferibile negli Ambiti di trasformazione A8 di cui all'art. 31, secondo i criteri perequativi i criteri perequativi e compensativi di cui all'art. 32 del titolo VII Documento di Piano, come meglio specificato nella scheda normativa dell'Ambito P6A allegata al Documento di Piano stesso.

## **Titolo VII Documento di Piano, criteri di intervento per gli ambiti di trasformazione e la perequazione urbanistica**

### **Art. 27 Criteri generali per gli Ambiti di Trasformazione**

27.1 Gli ambiti di trasformazione insediativa e produttiva, sono individuati nella tavola DP1 delle Previsioni del Documento di Piano, e riportati nella tavola PR3 Azzonamento; le modalità attuative sono indicate nelle schede normative degli ambiti allegate al Documento di Piano. L'individuazione delle aree è prescrittiva e individua un comparto perequativo secondo i criteri indicati al successivo art. 32, salvo indicazioni più dettagliate della scheda normativa dell'ambito.

**27.2** Per quanto non indicato dai criteri generali e dai criteri di compensazione e perequazione di cui al presente titolo VII, valgono le ulteriori specificazioni per ogni Ambito di Trasformazione contenute nella scheda normativa ad esso relativa.

**27.3** Nelle schede normative sono prescrittive le indicazioni grafiche (G nell'elenco seguente) e dimensionali di seguito definite (D nell'elenco seguente), riferite alle definizioni di cui all'art. 2 delle presenti norme):

**a) Perimetri degli ambiti e dei sub-ambiti di intervento (G)**

b) **Tracciato di massima della viabilità pubblica e localizzazione di massima dei parcheggi pubblici (G).** sono indicati nelle schede normative allegate al Documento di Piano come indicazione di massima; si intendono come prescrittive, in quanto riportate sulla tavola PS3 Piano dei Servizi, la posizione e le connessioni del tracciato rispetto alla viabilità circostante, la posizione rispetto ad esso delle aree di parcheggio, tali prescrizioni quindi sono variabili con la procedura di cui all'art. 9 comma 15 L.R. 12/2005; viceversa il dimensionamento di queste ultime, le sezioni stradali e l'eventuale circolazione a senso unico sono definiti nella pianificazione attuativa o nell'adeguamento del Piano del Traffico.

c) **Area di cessione per servizi o di mitigazione inderogabile (G),** individuano la porzione delle superfici U1+U2 richieste per servizi pubblici la cui utilizzazione per funzioni pubbliche o asservite all'uso pubblico, o comunque con sistemazione alberata o naturalistica è indispensabile per l'attuazione dei criteri di tutela e valorizzazione paesaggistica indicati dalle schede normative, dalla tavola di sintesi DP4, o per l'attuazione dei servizi previsti; Ove la quantità di aree di cessione minima U1+U2 richieste nelle tabelle quantitative allegate alle schede normative sia superiore a quella graficamente indicata come inderogabile, la porzione eccedente può essere posizionata liberamente (la sua rappresentazione grafica è indicativa) o monetizzata se ammesso dal titolo VIII Piano dei Servizi e da eventuali sue varianti ai sensi dell'art. 9 Comma 15 L.R. 12/2005 .

d) **St Superficie Territoriale (D):**

e) **Superficie di cessione minima U1+U2 (D).**

f) **Indice di Utilizzazione Territoriale perequativo (Ut).**

g) **Sf max, Sul min e If min (D).**

h) **Indice di utilizzazione fondiario If max e Altezza H max (D).**

i) **Volume Vuoto per Pieno Vvxp (D).**

l) **Superficie Lorda di Pavimento Esistente (D).** Indica la superficie degli edifici

esistenti all'interno degli ambiti: per quelli di cui è ammesso o prescritto il mantenimento e l'eventuale ristrutturazione edilizia, tale Superficie non incide sull'edificabilità ammissibile, salvo diversa indicazione della scheda normativa, nel caso ne sia prescritta la demolizione e ricostruzione nella configurazione indicata dalle schede normative, questa avviene mediante ristrutturazione urbanistica della Sul esistente, il cui utilizzo è computato separatamente nelle tabelle allegate alle schede normative stesse. La Sul esistente indicata dalle schede normative è indicativa: la pianificazione attuativa deriva il calcolo definitivo dalle risultanze catastali, dalle procedure abilitative pregresse e dal rilievo diretto.

**27.4** Le schede normative definiscono altresì a titolo orientativo e indicativo, comunque non vincolante per la Pianificazione Attuativa, le seguenti indicazioni grafiche e parametriche:

- a)- proposte di **assetto morfologico e tipologico** per le aree edificabili, finalizzate alla verifica di fattibilità dei parametri edilizi ed urbanistici prescritti; per assetto morfologico si intende l'orientamento dei fabbricati e il loro allineamento, per assetto tipologico i tipi di edificio indicati in relazione alla distribuzione interna degli alloggi: p.e. ville unifamiliari, ville a schiera, palazzine;
- b) **tracciati dettagliati e sezioni stradali della nuova viabilità, posizione e caratteristiche degli spazi di parcheggio pubblico**. E' comunque prescritta la realizzazione di un posto auto pubblico per ogni alloggio realizzato, fatte salve maggiori dotazioni richieste dal Piano dei Servizi;
- c) **indicazioni grafiche sulla sistemazione delle aree pubbliche, di uso pubblico e delle pertinenze private**, per quanto non indicato dalla scheda normativa e dalla tavola di sintesi DP4 come indispensabile per l'attuazione dei criteri di tutela e valorizzazione paesaggistica.

#### **Art. 28 requisiti generali di qualità edilizia, di efficienza energetica e criteri di premialità collegati.**

28.1 Il Piano delle Regole definisce nell'Allegato B Manuale per la sostenibilità degli edifici per tutti gli insediamenti esistenti e di nuova costruzione i criteri di qualità edilizia, ambientale ed efficienza energetica prescrittivi secondo la normativa vigente e il PTCP, nonché secondo "le linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile" allegate al PTCP stesso e già approvate come integrazione del regolamento edilizio, nell'ambito del processo di Agenda 21 del Meratese.

28.2 Il Piano delle Regole definisce altresì, come indicato dalle azioni A4 ed E5 i criteri non prescrittivi, in particolare per edifici esistenti di cui ai titoli IV e VI, la cui applicazione è collegata a forme di premialità e incentivazione, relative ai parametri edilizi e/o ai contributi di urbanizzazione e di costruzione dovuti. Tali criteri sono applicabili anche agli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione, per i quali non sia indicata nelle schede normative allegate la demolizione.

28.3 Sono in particolare rilevanti per l'assetto degli Ambiti di Trasformazione i seguenti criteri, richiamati dall'art. 66 e 68 delle Norme di PTCP approvato e relativi alle schede normative contenute nell'allegato B Manuale per la Sostenibilità degli Edifici.

- a) Redazione, contestualmente alla redazione del Piano Attuativo, della relazione descrittiva del sito di cui alle schede da A1.1 a A1.4 dell'Allegato B Manuale per la

Sostenibilità degli edifici, e conseguente approfondimento delle indicazioni di massima della scheda normativa descritte al precedente art. 27; in particolare devono essere considerate la corretta posizione degli edifici rispetto agli impianti solari prescritti per legge o già realizzati, la massimizzazione dell'illuminazione diurna invernale la schermatura solare estiva, la ventilazione estiva e la schermatura rispetto ai venti dominanti invernali (scheda A5.7) e il controllo dell'effetto albedo (scheda A2.4 A2.5);

- b) orientamento degli edifici: l'applicazione dei criteri di cui alla scheda A5.8 è prioritaria nel caso la proposta di piano attuativo o progetto edilizio proponga la variazione dell'assetto morfologico indicato dalla scheda normativa, anche per effetto di modifiche ammissibili alla perimetrazione delle aree di cessione o dei parametri edilizi If, H e Rc conseguite attraverso l'applicazione dei criteri di perequazione e compensazione di cui al successivo [cap. 8 Art. 32](#);
- c) riscaldamento centralizzato e predisposizione al teleriscaldamento come indicato dalla scheda A.5.16 per gli edifici con più di 4 alloggi;
- d) ~~permeabilità del~~ Si min= 50% delle aree di pertinenza non coperte da costruzioni e realizzazione di vasche di recupero delle acque piovane con volume minimo 0.025 mc/mq di superficie coperta o pavimentata;

Nell'ambito dei processi concorrenziali di attuazione dei criteri di perequazione e compensazione che seguono, l'Amministrazione comunale può considerare prioritaria l'attuazione delle proposte di intervento che perseguono un risultato (Indice Ept) nella certificazione energetica superiore al minimo normativo richiesto; per tali proposte è comunque garantito l'incremento del 10% della Sul ammissibile, in attuazione dell'art. 68 del PTCP di Lecco, fino al raggiungimento dell'indice If max definito al precedente art. 27.1; per gli ambiti di trasformazione in cui If max = If min l'incentivo del 10% può essere utilizzato in sostituzione della corrispondente quota di Sul necessaria per il raggiungimento di If min.

Per tutti gli ambiti di trasformazione deve essere garantito dagli attuatori l'allacciamento alla pubblica fognatura e la separazione delle acque reflue bianche e nere, con il recupero o la dispersione secondo la normativa vigente delle prime, e la consegna dopo chiarificazione delle seconde.

## **Art. 29 criteri generali di tutela e valorizzazione paesaggistica**

29.1 Le schede normative e la tavola di sintesi DP4 individuano le aree e gli elementi paesaggio oggetto di tutela, riqualificazione o implementazione all'interno degli ambiti di trasformazione. Per tali aree ed elementi si applicano questi criteri generali:

- a) **Percorsi pedonali esistenti e previsti:** nell'attuazione degli interventi edilizi previsti, dell'attuazione della viabilità e delle aree a servizi deve essere garantita la sistemazione e l'accessibilità pubblica quantomeno diurna dei percorsi. Le pavimentazioni negli ambiti di trasformazione per servizi e nelle aree di viabilità e parcheggio devono garantire la percorribilità pedonale, anche con carrozzine per bambini, ciclabile e per i disabili; negli ambiti di mitigazione è ammessa la sistemazione con pavimentazione permeabile e naturale, sistemata con inghiaatura e rullatura periodica o applicazione di aggreganti non cementizi;
- b) **Alberature e superfici piantumate;** le schede normative indicano le aree di cui è obbligatoria la piantumazione, gli eventuali allineamenti su cui è richiesto l'allestimento di filari di schermatura con essenze d'alto fusto o di siepi di occultamento. Nelle aree di mitigazione asservite all'uso pubblico è ammesso l'uso di essenze da frutta o da legno per l'attuazione della modalità di gestione descritta

al successivo art. 31 comma 31.1, salvo che per i filari di schermatura indicati dalla scheda.

c) **Edifici di cui è richiesta la riqualificazione:** l'utilizzo della capacità edificatoria ammissibile su lotti appartenenti alla stessa proprietà è subordinata agli interventi di recupero e risanamento degli edifici.

d) **Edifici di cui è richiesta la demolizione:** l'utilizzo della capacità edificatoria ammissibile su lotti appartenenti alla stessa proprietà è subordinata alla demolizione dei fabbricati.

29.2 Gli ambiti di trasformazione A8E, A8F, A8I e A8K costituiscono riduzione di aree precedentemente destinate all'agricoltura, entro i limiti ammissibili secondo i parametri stabiliti dal PTCP della Provincia di Lecco, come descritto nel paragrafo 5-A e 6-A delle Determinazioni del Documento di Piano; gli ambiti indicati sono pertanto soggetti alla maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi della DGR 8757/2008, che l'Amministrazione destina a opere di mitigazione e rimboschimento secondo le tipologie contemplate dalla Delibera citata.

### **Art. 30 Ambiti di trasformazione per l'attuazione di servizi pubblici (A20 A8A A8B A8C A8H A8K)**

30.1 Negli ambiti di trasformazione A8B, A8C e A8H per l'attuazione di servizi lo sfruttamento, la cessione o il trasferimento della capacità insediativa determinata dall'Indice di Utilizzazione Territoriale Ut è subordinata alla cessione delle aree indicate dal Piano dei Servizi come indispensabili per l'attuazione dei servizi pubblici, secondo le modalità e i criteri definiti dal successivo art. 32 e titolo VIII Piano dei Servizi.

30.2 Gli ambiti di trasformazione A8A e A8K sono finalizzati all'attuazione dei servizi pubblici all'interno degli ambiti indicati al comma precedente, sia mediante la concentrazione dell'edificabilità in essi ammissibile, sia attraverso la realizzazione di capacità insediativa addizionale a titolo di incentivo facoltativo, concessa dall'Amministrazione Comunale come compensazione per la contribuzione straordinaria alla realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici di valore non inferiore al valore dell'edificabilità acquisita, stabilito secondo i criteri di cui al successivo art. 32 comma 5 lett. C.

30.3 L'ambito di trasformazione A20 Isam è destinato alla trasformazione urbanistica o alla ristrutturazione edilizia, come meglio specificato nell'allegata scheda normativa, dei fabbricati produttivi esistenti, e alla cessione di servizi e aree per servizi nelle modalità indicate dalla stessa scheda.

### **Art. 31 Ambiti di trasformazione e mitigazione (A8, salvo precedenti) – ambiti di mitigazione di interesse comunale (R5C)**

**31.1 Ambiti di trasformazione e mitigazione** All'interno degli ambiti così indicati nella tavola del Documento di Piano DP1 e riportati nella Tavola PR3 è prevista l'attuazione di edilizia residenziale, servizi pubblici e verde pubblico secondo i parametri e gli indirizzi specificati nelle schede normative allegate. Parte delle aree di cessione previste è destinata alla sistemazione a verde alberato per la mitigazione degli impatti visuali degli insediamenti previsti e degli effetti della viabilità sovracomunale (azione R4), secondo le indicazioni della tav. DP4, come riportate nelle stesse schede normative.

Per l'attuazione di tali aree a verde, sono ammesse le modalità di attuazione di seguito descritte:

a) L'Amministrazione Comunale acquisisce contestualmente alla stipula delle

convenzioni relative al piano attuativo o al permesso di costruire convenzionato le aree di cessione prescritte. La loro sistemazione è di competenza dell'Amministrazione Comunale, fatta salva la facoltà per la stessa Amministrazione di concordare in sede convenzionale la loro sistemazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi degli art. 45 e 46 della L.R. 12/2005, comunque nel rispetto della normativa sui lavori pubblici e previo versamento di adeguate garanzie fideiussorie. L'Amministrazione comunale può altresì affidare le aree cedute ad un soggetto terzo, mediante gara per l'assegnazione dell'area e stipula di un contratto di servizio, remunerando l'attività di manutenzione e gestione degli accessi finalizzata all'uso pubblico con la cessione dei frutti o del legno ricavato dalla coltivazione delle alberature.

b) L'Amministrazione ha la facoltà di concordare con i titolari dei diritti edificatori all'interno di ambiti di trasformazione e mitigazione attuati mediante piano attuativo ai sensi dell'art. 11 c. 1 della L.R. 12/2005 l'asservimento all'uso pubblico delle aree, sostitutivo della cessione delle aree di mitigazione da attuare, affidando ad essi la sistemazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria. In questo caso la sistemazione è realizzata direttamente dal proponente a titolo gratuito, mentre per la manutenzione e gestione, che dovrà garantire l'accesso pubblico alle aree e ai percorsi asserviti nelle ore diurne, l'Amministrazione può concordare la cessione dei frutti delle sistemazioni arboree impiantate sulle aree asservite come canone per il mantenimento dell'area, purchè il loro valore stimato preliminarmente rientri nei limiti ammessi dalla normativa comunitaria sui contratti pubblici per l'affidamento diretto. Il diritto accordato può essere sancito con appositi cartelli indicatori e sanzionato se necessario dalla polizia locale. Le modalità di tali asservimenti e affidamenti sono oggetto di specifico regolamento allegato alla convenzione di Piano Attuativo, la sistemazione è preliminare agli interventi edilizi, fatte salve dimostrate esigenze di cantiere assentite dall'Amministrazione, e soggetta a cauzione mediante garanzia fideiussoria, con espresso vincolo di revoca dei permessi di costruire o di acquisizione e sistemazione da parte dell'Amministrazione e imputazione alla cauzione dei costi relativi. Il regolamento allegato alla convenzione stabilisce altresì le modalità sanzionatorie e di intervento sostitutivo da parte dell'Amministrazione in caso di inadempienza agli obblighi di manutenzione e gestione.

c) Il successivo titolo VIII Piano dei Servizi, secondo il fabbisogno definito dal Piano dei Servizi per le aree a verde pubblico, indica l'eventuale ammissibilità per le aree destinate a verde alberato della monetizzazione del valore delle aree di cessione dovute ai sensi dell'art. 9 commi 3 e 6 della L.R. 12/2005; per le aree indicate come aree di cessione per servizi o di mitigazione inderogabile nelle schede normative allegate è obbligatoria la sistemazione e il mantenimento come verde privato alberato con piante d'alto fusto, di specie autoctone, o alberature da legno o da frutto. Deve comunque essere garantita l'accessibilità dei percorsi ciclopedonali di uso pubblico indicati dalla scheda normativa e l'allestimento dei filari di schermatura ivi indicati.

**31.2** Ove indicato nelle schede normative allegate, è ammesso negli Ambiti di Trasformazione e Mitigazione l'incremento fino al 15% della Superficie utile lorda minima prevista, come incentivazione ai sensi dell'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 per interventi di mitigazione mediante alberatura e forestazione entro le aree indicate dal Documento di Piano come **Ambiti di Mitigazione di Interesse Comunale** (azione R5, ambiti R5C nella cartografia del Documento di Piano), l'utilizzo della capacità di incentivo attribuita entro tale percentuale agli ambiti di trasformazione è determinata dalle superficie arboree impiantate e mantenute nella misura di un 1 mq

Sul/20 mq sup. alberata.

~~31.3~~ In pendenza della conferma da parte dell'Amministrazione Provinciale dell'adeguamento del PTCP alle alternative viabilistiche R4/2 R4/3 e R4/4 definite dal Documento di Piano, i soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione A8/0 per i quali è ammessa l'utilizzazione dell'incentivo previsto negli ambiti R5C collegati alle alternative viabilistiche, possono riservare uno o più lotti edificabili alla realizzazione successiva dell'edificabilità relativa all'incentivo.

## **Art. 32 Criteri di attuazione dei servizi, perequazione e compensazione**

32.1 Il Piano di Governo del Territorio di Verderio Superiore prevede l'attuazione delle previsioni di edificabilità, servizi e mitigazione all'interno degli ambiti di trasformazione insediativa mediante l'applicazione dei principi di perequazione e compensazione della capacità edificatoria di cui all'art.11 della L.R. 12/2005 e le modalità di attuazione ammesse dagli art. 9, 44 e seguenti della stessa legge.

32.2 Il Documento di Piano definisce nei commi seguenti del presente articolo modalità alternative per l'attuazione dell'edificabilità, dei servizi e delle aree di mitigazione, allo scopo di garantire la massima flessibilità attuativa e gestionale nel rispetto degli obiettivi di piano. Il Piano dei Servizi al successivo titolo VIII e gli atti di programmazione delle opere pubbliche ad esso collegati indicano all'interno dell'elenco le modalità e gli ambiti di attuazione prioritari, rispetto alle opere infrastrutturali e ai servizi da realizzare. ~~-, anche rispetto alle alternative di Piano descritte nel Documento di Piano.-~~

**32.3 modalità perequativa (art. 11 c. 1 L.R. 12/2005):** le schede normative allegate al Documento di Piano indicano gli ambiti di trasformazione soggetti a Indice di Utilizzazione Territoriale Ut perequativo, indicando altresì l'indice fondiario minimo If min e la localizzazione di massima delle aree di concentrazione edificatoria. Tale indice fondiario minimo deve essere raggiunto attraverso la compravendita diretta tra soggetti privati dei diritti edificatori relativi ad ambiti destinati a servizi. Solo ad avvenuta attuazione completa delle previsioni relative agli ambiti destinati a servizi, anche attraverso i processi concorrenziali di cui al successivo comma 32.5 o la realizzazione di servizi convenzionati di cui al comma 32.8 seguente, l'assolvimento dell'Indice fondiario minimo può essere assolto nelle modalità di cui al comma 32.8 lett. b.

Gli accordi di trasferimento volumetrico sono registrati dall'Amministrazione nel registro delle cessioni dei diritti edificatori del Comune istituito ai sensi dell'art. 11 c. 4. L.reg. 12/08, e . Tali accordi convenzionali sono stipulati con le parti interessate e correlati alla Pianificazione Attuativa o ai Permessi di Costruire e devono prevedere la contestuale cessione gratuita o l'asservimento all'uso pubblico (ove ammissibile secondo i criteri del comma 31.1 precedente) delle aree destinate a servizi e mitigazioni private dei loro diritti edificatori.

**32.4 Modalità perequativa concorrenziale:** il Documento di Piano e le schede normative allegate definiscono per le aree di concentrazione edificatoria degli ambiti di trasformazione e per gli ambiti di completamento, ove possibile per le caratteristiche delle aree, anche un indice fondiario If max superiore all'indice fondiario obbligatorio If min definito al punto precedente. L'edificabilità così attribuita è opzionale, e oltre che per l'utilizzazione degli incentivi energetici di cui al precedente comma 28.3 ultimo alinea, può essere reperita, se così indicato dal Piano dei Servizi, con l'acquisizione volontaria di diritti edificatori aggiuntivi provenienti da qualsiasi ambito di trasformazione per servizi, o concessi a titolo di incentivo facoltativo direttamente dall'Amministrazione Comunale, come diritti edificatori costituiti dal presente strumento urbanistico comunale ai sensi dell'art. 2643 lett, 2 bis, a fronte della realizzazione di opere pubbliche aggiuntive indicata dal successivo comma 32.5 lett. C, o attraverso gli incentivi di mitigazione previsti dal Documento di Piano. Questa possibilità aggiuntiva ha lo scopo di incentivare la concorrenza tra i soggetti attuatori delle aree di concentrazione edificatoria per l'acquisto dei diritti edificatori provenienti dalle aree per servizi.

**32.5 Modalità compensativa (Art. 9 c. 3 e 46 comma 1 lett. A).** In caso di mancato accordo tra i soggetti privati interessati da ambiti di trasformazione e da ambiti di trasformazione per servizi, gli stessi soggetti hanno facoltà corrispondere all'amministrazione comunale un contributo di monetizzazione ai sensi degli art. 9 comma 3 e 46 comma 1 lett.a di acquistare direttamente dall'Amministrazione Comunale l'attribuzione dei diritti edificatori necessari al raggiungimento dell'Indice fondiario If min, con il pagamento di un corrispettivo proporzionato al valore delle aree per servizi aggiuntive che sarebbero state necessarie al raggiungimento dell'edificabilità minima.

a) L'Amministrazione Comunale definisce nel Piano dei Servizi o nelle sue varianti, o nel Programma Triennale delle Opere pubbliche, anche prendendo atto della programmazione sovracomunale e intercomunale, e nel rispetto delle alternative di Piano definite dal Documento di Piano, le priorità nell'acquisizione di aree e nell'attuazione degli ambiti di trasformazione.

L'Amministrazione definisce con delibera periodica il valore attribuito alle aree da acquisire sulla base della loro capacità edificatoria di piano, con il supporto delle statistiche di mercato e la partecipazione dell'Ufficio Tecnico Erariale. La delibera indica anche le fonti statistiche di riferimento e parametri necessari al suo aggiornamento automatico ove non si proceda alla sua revisione con cadenza almeno annuale. e procede di conseguenza all'acquisto delle aree dotate di diritti edificatori, riconoscendo il prezzo stabilito con la predetta delibera come corrispettivo per l'acquisizione bonaria. Nel farlo impegna, o anticipa secondo le necessità strettamente inerenti le aree prioritarie, le risorse finanziarie provenienti dalla monetizzazione dei diritti mancanti ai proprietari di ambiti dotati di possibilità di concentrazione edificatoria, secondo i parametri di valore di seguito definiti; le anticipazioni non possono in ogni caso superare il totale dei diritti edificatori aggiuntivi per il conseguimento dell'Indice Fondiario minimo ancora disponibili in ambiti di trasformazione non attuati. E' facoltà dei privati possessori delle aree richiedere in sostituzione della compensazione in denaro il mantenimento dei diritti edificatori perequativi mediante atto convenzionale di certificazione rilasciato dall'Amministrazione Comunale, ai fini di un loro trasferimento successivo negli ambiti di trasformazione con ulteriore atto convenzionale, ai sensi dell'art. 2643 del codice civile.

b) La monetizzazione delle cessioni di servizi ~~La vendita dei diritti edificatori ai~~ per i promotori degli interventi di edificazione ha come prezzo ~~base~~ di vendita fino al +150% del prezzo di acquisto stabilito con delibera: la differenza incassata è a disposizione dell'amministrazione per le spese amministrative e tecniche di gestione del procedimento, ~~devoluta dall'Amministrazione alla~~ per la realizzazione di opere pubbliche o facoltativamente all'acquisto di ulteriori aree, mentre la quota parte corrispondente al prezzo di acquisto deliberato, ove non sia già stata anticipata per l'acquisto le aree prioritarie di cui alla precedente lettera a, è impegnata obbligatoriamente per l'acquisto o l'asservimento di aree interne agli ambiti di trasformazione, secondo le priorità già definite.

c) Il valore ~~di vendita~~ determinato secondo i criteri indicati al precedente punto b) è applicato anche alla costituzione ai sensi dell'articolo 2643 lett. 2 bis vendita da parte dell'Amministrazione attraverso questo strumento urbanistico comunale di diritti edificatori a titolo di incentivo per la realizzazione di opere aggiuntive, nei casi indicati dai precedenti commi 30.2 e 32.4.

**32.6 Modalità compensativa competitiva.** Nel caso l'Amministrazione abbia già acquisito diritti edificatori provenienti dalle aree destinate a servizi e mitigazioni con la procedura di cui al precedente comma 32.5 o con quella competitiva di cui sopra, o

intenda realizzare infrastrutture e servizi, o mitigazioni collegate, già inclusi nella programmazione triennale propria o di enti sopraordinati, può accelerare la vendita o la costituzione di diritti edificatori nella modalità prevista dallo stesso punto comma 32.5 attraverso offerta pubblica rivolta ai proprietari di aree in cui è ammessa la loro concentrazione, se possibile aprendo la gara ad una pluralità di ambiti con capacità insediativa aggiuntiva per il raggiungimento degli indici Ifmin e Ifmax complessivamente superiore all'edificabilità compensativa che si intende assegnare. L'assegnazione avviene sulla base dei requisiti indicati dal bando, tra cui le priorità indicate con la delibera di cui al comma 32.5. Il bando può prevedere altresì, quale criterio di assegnazione, l'offerta in aumento rispetto al prezzo posto a base dell'offerta pubblica di vendita indicato al precedente punto 32.5 lett. b.

**32.7 Procedura espropriativa (art. 9 c. 12 L.R. 12/2005 e D.P.R. 327/2001).**

Entro i cinque anni dall'approvazione del Piano dei Servizi, oppure entro tre anni dall'inclusione degli interventi previsti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, oppure entro la durata dei Piani Attuativi, l'Amministrazione può procedere all'acquisto delle aree destinate a servizi o mitigazione attraverso la procedura di espropriazione per pubblica utilità, in questo caso il prezzo di acquisto deliberato costituisce la base di offerta di indennità provvisoria per la cessione bonaria del bene.

Nel caso tale offerta non sia accolta, e si proceda all'acquisizione forzata del bene, nell'ipotesi in cui l'espropriazione sia finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, la riduzione del 25% applicata sul prezzo di acquisto può essere applicata alla ripartizione delle risorse finanziarie indicata al punto 32.5, aumentando di un importo corrispondente la quota disponibile senza vincolo di destinazione all'acquisto di aree.

**32.8 Attuazione diretta convenzionata dei servizi previsti (art. 9 c.10 e art. 9 c.12 L.R. 12/2005).**

a) Il Piano dei Servizi, fatto salvo comunque quanto previsto dalla normativa in materia di appalti, indica per quali ambiti di trasformazione per servizi e di mitigazione sia ammessa la realizzazione diretta dei servizi previsti, mediante asservimento, accreditamento, regolamento d'uso o convenzionamento per il loro uso nell'interesse pubblico. Tale procedura è alternativa all'utilizzo dei diritti edificatori previsti, e può essere attuata anche dopo la decadenza dei vincoli espropriativi.

b) I diritti edificatori non utilizzati dai proprietari che abbiano scelto l'attuazione convenzionata dei servizi sono comunque computabili tra quelli assegnabili da parte della Pubblica Amministrazione con le procedure di cui ai precedenti punti 32.5 e 32.6, i proventi della loro assegnazione sono interamente disponibili per la realizzazione di opere pubbliche o l'acquisto facoltativo di aree.

### **32.9 Regime di salvaguardia transitorio per gli ambiti di trasformazione A2/0, A8, L1 e L3, per gli ambiti di mitigazione R5 e per la fascia di salvaguardia della nuova viabilità provinciale M3.**

Per gli ambiti di trasformazione e mitigazione appartenenti alle Azioni A8 e A20 e R5 indicate dalla tav. DP 1 e dalle Determinazioni del Documento di Piano, nonché per l'ambito di salvaguardia M3 indicato dalla stessa Tav. DP 1 bis in conformità ai tracciati individuati dal PTCP di Lecco nella Tav. QS, il comune ha facoltà di sospendere fino alla attuazione delle previsioni di piano ogni procedimento relativo a interventi che possono inficiarne gli obiettivi o la localizzazione. In particolare non sono ammesse le nuove costruzioni, neanche quelle ammesse dagli articoli da 59 a 62 della L.R. 12/2005 per le costruzioni collegare all'agricoltura, come riportati nel precedente titolo VI si queste norme.

Esclusivamente ai fini di valutare le destinazioni d'uso ammissibili e l'ammissibilità del cambio d'uso negli immobili esistenti all'interno degli ambiti individuati dal presente comma, la tabella II.1 nel titolo II riporta anche i codici degli ambiti di trasformazione (in parentesi).

Gli interventi edilizi ammessi sono in ogni caso limitati alla Manutezione Ordinaria e Straordinaria come precedentemente definite all'art. 3 per gli edifici classificati nelle tavole PR3 e PR4 come recenti RE, i piccoli fabbricati AF e gli annessi e fabbricati NA. Ai sensi dell'art. 20 precedente, per gli edifici classificati VA, FP, VP, VR e VM è ammesso anche il restauro.

La fascia di salvaguardia M3 indicata a Sud dell'attuale tracciato della SP5 decade in conseguenza dell'avvenuta approvazione di uno di questi documenti, che preveda la realizzazione della variante a Nord del Centro Abitato:

- Agenda Strategica del comprensorio Merate;

- Variante di PTCP

- intesa tra i comuni di Verderio Superiore, Robbiate, Paderno d'Adda e Provincia di Lecco che definisca compiutamente il progetto, quantomeno al livello di progetto preliminare, disciplinando i rispettivi impegni per l'attuazione della strada, individuando e disciplinando le forme di intervento compensativo e finanziario in conformità alle previsioni del PGT.

- Programma Triennale delle Opere Pubbliche o Programma Annuale delle Opere Pubbliche Provinciali.

### **32.10 Regime di salvaguardia transitorio per l'ambito di riserva L6**

L'ambito di riserva L6, come meglio specificato all'Azione di Piano relativa potrà essere oggetto di previsioni nell'ambito degli accordi intercomunali relativi all'Agenda Strategica del Meratese. Non essendo tale previsione definita, l'ambito è riportato sulla Tavola PR3 Azzonamento del Piano delle Regole come perimetro dotato di azzonamento transitorio, in parte nella zona D1 (cfr. tit. V) e in parte nella zona EA (cfr. tit. VI). Il proprietari hanno facoltà di attuare le previsioni relative a tale azzonamento, con la prescrizione di trasferire la capacità insediativa ad esse relativa in aree con lo stesso azzonamento esterne all'ambito, e per la zona D2 oltre la fascia di arretramento indicata dalla stessa tavola. Le aree all'interno dell'ambito sono contestualmente con atto trascritto rese inedificabili e asservite all'eventuale attuazione di previsioni sovracomunali con cessione gratuita agli enti pubblici attuatori, comprese le eventuali opere di recinzione o pavimentazione preesistenti.

Nel caso i proprietari sospendano o rinuncino all'edificabilità ammissibile secondo l'azzonamento di Piano delle Regole, in caso di attuazione della previsione di Documento di Piano relativa all'ambito L6, contestualmente all'accordo di programma sovracomunale o alla variante del Piano di Governo del Territorio che definiranno le modalità di attuazione, sarà valutata l'attribuzione di edificabilità ad esso relativa.

## **Titolo VIII Norme del Piano dei Servizi**

### **Art. 33 Definizione delle categorie, dei tipi di servizi e parametri urbanistici**

33.1 Il Piano di Governo del Territorio indica nel presente titolo delle Norme di Piano, e nell'allegato Piano dei Servizi – Relazione illustrativa e programmatoria, gli obiettivi, le strategie e le regole per la realizzazione dei servizi pubblici, di interesse pubblico e generale e dei servizi privati aperti al pubblico, incentivandone la realizzazione.

33.2 I servizi di cui al comma precedente sono articolati secondo le seguenti categorie:

a) servizi pubblici e pubblici di interesse generale: sono i servizi di proprietà di enti pubblici, ancorché affidati mediante il regime di cui all'alinea successivo alla gestione privata, di enti morali equiparati ad essi, quali le istituzioni religiose delle confessioni riconosciute dallo Stato Italiano, e di soggetti concessionari di servizi pubblici ai sensi del Tit. II D.lgs. 163/2000; sono previsti dal Piano di Governo del Territorio nelle aree indicate nella tav. PS3. Sono ammessi in tutto il resto del territorio comunale secondo le destinazioni definite dalla successiva Tab. VIII.1.

b) servizi privati di uso pubblico e di interesse generale: sono i servizi gestiti da soggetti privati in regime di convenzionamento, regolamento, accreditamento o asservimento ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.R. 12/2005; sono ammessi nelle aree indicate dalla tavola PS3 esclusivamente nei casi previsti dalla successiva tabella VIII.2; sono ammessi in tutto il resto del territorio comunale secondo le destinazioni definite dalla successiva Tab. VIII.1.

c) servizi privati aperti al pubblico: sono i servizi di proprietà privata, compresi nelle destinazioni d'uso indicate dalla tab. VIII.1, che ne indica l'ammissibilità negli ambiti di efficacia del Piano delle Regole, gestiti in regime di mercato libero. I servizi di questa categoria sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

33.3 I servizi pubblici e privati di uso pubblico di cui alle lettere a) e b) del precedente comma sono articolati secondo le seguenti tipologie, per ognuna delle quali nelle aree indicate dalla tav. PS3 si applicano i parametri urbanistici massimi indicati nell'elenco, esclusivamente per la realizzazione di servizi delle due categorie indicate:

- a) SC Servizi edificati:  $I_f=3.0$  mc/mq,  $D_m=5m$ ,  $D_i=10m$ ,  $R_c$  50%,  $h=12$  m, salvo diversa indicazione delle schede normative relative agli ambiti A3.
- b) SP Impianti sportivi:  $I_f=3,0$  mc/mq,  $D_m=7,5m$ ,  $D_i=10m$ ,  $R_c$  50%  $h=10$  m ad eccezione delle coperture di impianti sportivi per dimostrate esigenze correlate all'attività.
- c) PP Parcheggi pubblici: nei parcheggi di nuova previsione: 1 albero di alto fusto ogni 3 posti auto, fatti salvi gli stalli per i mezzi pesanti.
- d) TC Impianti Tecnologici:  $I_f=3.0$  mc/mq,  $D_m=5m$ ,  $D_i=10m$ ,  $R_c$  50%,  $h=6$  m, salvo strutture specializzate indispensabili all'attività prevista.
- e) VP Verde Pubblico: Sul max per servizi ammissibili: 100 mq  $D_m=5m$ ,  $D_i=10m$ ,  $h=4m$ , salvo diversa indicazione delle schede normative relative agli ambiti A3.
- f) VA Verde alberato di mitigazione, non sono ammessi fabbricati, si applicano le norme per la tutela delle specie vegetali autoctone di cui all'Allegato C.

33.4 Negli ambiti di efficacia del Piano delle Regole, i servizi delle categorie prima, seconda e terza di cui al precedente comma 33.2, se ammissibili secondo le indicazioni della successiva tabella VIII.1, sono realizzabili secondo le categorie di intervento e gli indici di zona indicati ai precedenti titoli III, IV e V.

**Art. 34 Ammissibilità delle destinazioni a servizi negli ambiti di efficacia del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, negli ambiti di trasformazione, e modalità di attuazione**

34.1 I servizi ammissibili o specificamente previsti dal Piano dei Servizi sono indicati dalle successive tabelle VIII.1 e VIII.2 contenute nel presente articolo, secondo la legenda già indicata al precedente Titolo II.

34.2 Le destinazioni di servizio ammissibili o previste, e le relative modalità di attuazione si intendono come correlate alle scelte di programmazione espresse dal Piano dei Servizi: il contenuto delle tabelle è quindi variabile con la procedura di cui all'Art. 9 c. 15 L.R. 12/2005.

34.3 In particolare negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano le aree individuate per i servizi e la loro estensione sono modificabili secondo i criteri di flessibilità indicati dal precedente titolo VII e dalle schede normative degli Ambiti di Trasformazione.

Tabella VIII.1 Destinazioni d'uso – Servizi pubblici e di interesse pubblico

Destinazioni ammissibili	Ambiti di efficacia del Piano delle Regole										Ambiti di efficacia del Piano dei Servizi					
	A1 zone storiche residenziali	A2 zone storiche mon.	B zone consolidate	D1 D2 produttiva	D2 Produttiva	EA PA EC Zone agricole e parco Adda	EP, EN, PN Corridoi ecologici, ambiti non soggetti a trasform.	EE Edifici ad uso non agricolo	PS parco adda giardino storico	SAC A3 Servizi edificati	SSP Impianti sportivi	SPP Parcheggi	STC Impianti tecnologici	SVP A3 verde pubblico attrezzato	SVA Verde alberato di mitigazione	
Amministrazioni Pubbliche	A	A	A	X	X	X	X	A	X	A	A	X	A	X	X	
Associazioni	A	A	A	A	A	A	X	A	A	A	X	X	X	X	X	
Asili nido	A	A	A	C	C	X	X	A	X	A	X	X	X	X	X	
Scuole materne, elementari, medie	X	A	X	X	X	X	X	X	X	A	X	X	X	X	X	
Istruzione superiore	A	A	A	X	X	X	X	A	X	A	X	X	X	X	X	
Assistenza sanitaria	A	A	A	C	C	X	X	A	X	A	X	X	X	X	X	
Case di riposo centri diurni per anziani	A	A	A	X	X	X	X	A	X	A	X	X	X	X	X	
Culturale espositivo mostre congressi spettacolo	A	A	X	C	C	X	X	A	X	A	X	X	A	X	X	
Culto e attività religiose	PC	PC	PC	PC	PC	X	X	PC	X	PC	X	X	X	X	X	
Sport e benessere	A	A	A	A	C	A	X	A	A	A	X	X	A	X	X	
Verde pubblico attrezzato	A	A	A	A	A	X	X	A	A	A	X	X	A	A	A	
Verde pubblico naturalistico accessibile	X	A	X	X	X	A	A	A	A	X	X	X	A	A	A	
Ristorazione collegata all'attività	Cfr. tab. II.1 Piano delle Regole															
Vendita collegata all'attività																
Residenza																
Residenza comunitaria	A	A	A	A	A	A	X	A	X	C	X	X	C	100 mq	X	

Segue tab. VIII.1	Ambiti di efficacia del Piano delle Regole										Ambiti di efficacia del Piano dei Servizi					
	A1 zone storiche residenziali	A2 zone storiche mon.	B zone consolidate	D1 D2 produttiva	D2 Produttiva	EA PA EC Zone agricole e parco Adda	EP, EN, PN Corridoi ecologici, ambiti non soggetti a trasform. agricolo	EE Edifici ad uso non agricolo	PS parco adda giardino storico	SSE A3 Servizi edificati	SPP Impianti sportivi	SPP Parcheggi	STC Impianti tecnologici	SVP A3 verde pubblico attrezzato	SVA Verde alberato di mitigazione	
<b>Destinazioni ammissibili</b>																
Smaltimento rifiuti	x	x	x	A *	x	C#	x	x	x	x	x	A*	x	x	x	
Distribuzione idrica - Gas	A	A	A	A	A	A	x	A	x	x	A	A	A	A	x	
Distribuzione energia	A	A	A	A	A	A	x	A	x	x	A	A	A	A	x	
Telecomunicazioni via cavo	x	x	x	A	x	A	x	x	x	x	x	A	x	x	x	
Telecomunicazioni via radio	x	x	x	A	x	A	x	A	x	x	x	A	x	x	x	
Depositi mezzi e mat. amministrative pubbliche	x	x	A	A	A	x	x	A	x	A	x	A	x	x	x	
Parcheggio pubblico	A	A	A	A	A	x	x	A	x	A	A	A	A	A	x	
Commercio <del>itinerante</del> -ambulante	A	x	A	A	A	x	x	x	x	x	A	x	x	x	x	
Spettacolo itinerante	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	A	x	x	x	x	

C\* Compatibile 30% C° compatibile max 150mq A\*ammessa nel rispetto della normativa vigente C#solo spandimento fanghi per concimazione ammesso dalla normativa vigente.

**Tab. VIII.2**

CODATS	serv_prev	tipo_serv	Servizio previsto	32.3 perequativa	32.4 perequativa com.	32.5 Compensativa com.	32.6 Compensativa com.	32.7 Espropriativa com.	32.8 Convezionta/conces OOP diretta Monetizzazione Scmputo di oneri
L3-P	SPP	Parcheggi	Parcheggio pubblico						x
L3-P	SPP	Parcheggi	Parcheggio mezzi pesanti						x
L3-P	SPP	Parcheggi	Parcheggio pubblico						x
P1	SPP	Parcheggi	Parcheggio pubblico						x
A8F-P	SPP	Parcheggi	Parcheggio pubblico	x	x				x
A8E-P	SPP	Parcheggi	Parcheggio pubblico	x	x				x
A8D-P	SPP	Parcheggi	Parcheggio pubblico	x	x				x
A8C-P	SPP	Parcheggi	Parcheggio pubblico	x	x				x
A8I-P	SPP	Parcheggi	Parcheggio pubblico	x	x				x
A8H-P	SPP	Parcheggio	Parcheggio pubblico o verde	x	x				x
A2/0-P	SPP	Parcheggi	pubblico percorsi pedonali						a carico della prop.
L2-P	SPP	Parcheggio	Parcheggio pubblico	x	x				x
L2-P	SPP	Parcheggio	Parcheggio pubblico						x
S01-0	SSP	Impianti sportivi	Centro sportivo intercomunale						x
S02-0-A8B	SSP	Impianti sportivi	(...)	x	x				x
S03-0-INF	SSP	Impianti sportivi - Verderio inferiore							x
L3-T	STC	Tecnologico							x
L3-T	STC	Tecnologico	Isola ecologica comunale						x
L3-V	SVP	Verde pubblico	Comunicazioni radio						x
L3-V	SVP	Verde pubblico	Verde pubblico alberato						x
L3-v	SVA	Verde alberato di mitigazione	Verde pubblico alberato						x
L3-v	SVP	Verde pubblico	Verde alberato di mitigazione						x
A2/0-V	SVP	Verde pubblico	Verde pubblico alberato	x	x				x
A8F-V	SVA	Verde alberato di mitigazione	Verde pubblico alberato	x	x				x
A8F-V	SVP	Verde pubblico	Verde alberato di mitigazione	x	x				x
A8F-V	SVP	Verde pubblico	Verde pubblico percorsi pedonali	x	x				x



### Art. 35 Dotazione minima di servizi

35.1 Per gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato e piano attuativo secondo le precedenti norme del Piano delle Regole, è richiesta la dotazione minima di servizi indicata nella successiva tab. VIII.3, a partire dalle destinazioni d'uso definite al precedente titolo II. Tale dotazione può essere oggetto di monetizzazione salvo i casi esclusi dal precedente art. 34, sono comunque escluse dalla possibilità di monetizzazione le dotazioni di aree a parcheggio pubblico nei casi sottolineati nella tabella VIII.3.

35.2 Sono fatti salvi gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, all'interno di essi si applicano le norme contenute nel precedente titolo VII Criteri di intervento negli ambiti di trasformazione, il dimensionamento, le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nelle schede normative allegate al Documento di Piano, e le prescrizioni specifiche stabilite dal presente titolo VIII per quanto concerne le modalità di acquisizione e gestione delle aree per servizi.

**Tab. VIII.3 Tab. VIII.3**

Destinazione prevista		R1 residenza	R2 ricettivo	T1 terziario di servizio ai res.	T2 Terziario servizi alle imprese e <u>dir.</u>	C1 Commercio di vicinato	C2 ristorazione	C3 commercio medie strutture di vendita	P1 P2 P3 Attività prod. <u>C4 comm. Ingr.</u>	P4 Distributori di carburante	A1 A2 A3 Agricoltura zootecnica agriturismo	S1 intrattenimento e spettacolo	S2 Attrezzature sportive e ricreative
Servizi richiesti													
Verde Pubblico e Servizi min ottimale	18 mq/ab	40 % sul	40 % sul	40 % sul	40 % sul	40 %	40 %	40 %	10 %				
Parcheggi pubblici min ottimale	/150 mc	40 % sul	40 % sul	<u>60 % sul</u>	40 %	40 %	40 %	<u>60 %</u>	<u>10 %</u>				

### **Art.36 Dotazione minima di servizi in caso di cambio di destinazione d'uso**

36.1 Per tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie ammissibili secondo il precedente titolo II deve essere verificata la dotazioni di servizi pubblici, secondo le indicazioni della successiva Tabella VIII.4. Tale dotazione può essere oggetto di monetizzazione salvo i casi esclusi dal precedente art.34, sono comunque escluse le dotazioni di aree a parcheggio pubblico nei casi sottolineati nella tabella. Le dotazioni sottolineate costituiscono altresì la quota di parcheggio pubblico minimo da realizzarsi. La destinazione delle cessioni di standard ulteriori non oggetto di monetizzazione può essere definita di concerto con l'Amministrazione Comunale, considerando in particolare le previsioni e lo stato di attuazione del Piano dei Servizi, e se sia prioritaria la domanda di parcheggi pubblici o di verde pubblico e di mitigazione paesaggistica ed ecologica rispetto alla zona di insediamento dei servizi previsti.

Per i cambi di destinazione d'uso senza opere la tabella VIII.4 è da applicarsi esclusivamente per i casi in cui la destinazione variata sia quella indicata dalla riga C3;

Tab. VIII.4

Destinazione in atto	R1 residenza	R2 ricettivo	T1 terziario di servizio ai res.	T2 Terziario servizi alle imprese e dir.	C1 Commercio di vicinato	C2 ristorazione	C3 commercio medie strutture di vendita	P1 P2 P3 Attività prod. C4 comm. Ingr.	P4 Distributori di carburante	A1 A2 A3 Agricoltura zootecnia agriturismo	S1 intrattenimento e spettacolo	S2 Attrezzature sportive e ricreative
Destinazione variata												
R1 Residenza		-	-	-	-	-	-	20% sul	-	18 mq/a b o /150 mc	18 mq/ab o /150m c	18 mq/a b o /150 mc
R2 Ricettivo	40 % sul		-	-	-	-	-	20% sul 40% sul	-	40% sul 40% sul	40% sul 40% sul	40% sul 40% sul
T1 Terziario di servizio ai residenti	40 % sul	-		-	-	-	-	20% sul 40% sul	-		40% sul 40% sul	40% sul 40% sul
T2 Terziario servizi alle imprese e direzionale	60 % sul	20 % sul	20 % sul		20 % sul	20 % sul	-	20% sul 60% sul	-		40% sul 60% sul	40% sul 60% sul
C1 Commercio di vicinato	40 % sul	-	-	-		-	-	60% sul	-	80% sul	80% sul	80% sul
C2 Ristorazione	40 % sul	-	-	-	-		-	60% sul	-	80% sul	80% sul	80% sul
C3 Commercio medie strutture di vendita	60 % sul	20 % sul	20 % sul	-	20 % sul	20 % sul		20% sul 60% sul	-		40% sul 60% sul	40% sul 60% sul
P1 P2 P3 Attività produttive C4 commercio all'ingrosso	-	-	-	-	-	-	-		-		10% sul 10% sul	10% sul 10% sul
P4 Distributori di carburante	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
A1 A2 A3 Agricoltura zootecnia agriturismo	-	-	-	-	-	-	-	-				
S1 Locali per intrattenimento e spettacolo	-	-	-	-	-	-	-	-				
S2 Attrezzature sportive e ricreative	-	-	-	-	-	-	-	-				

### ***Art. 37 Modalità di attuazione delle aree per servizi mediante monetizzazione***

37.1 Ove ammissibile la monetizzazione delle aree di cessione per servizi dovute deve essere liquidata all'Amministrazione Comunale nelle modalità e nei tempi previsti dall'art. 46 della L.R. 12/2005, e comunque prima della presentazione delle Dichiarazioni di Inizio Attività sostitutive dei permessi di costruire previste dall'art. 41 della stessa legge.

37.2 Nei casi in cui sia ammessa dal Piano dei Servizi la monetizzazione delle aree di cessione per servizi, è facoltà dell'Amministrazione, anche su proposta di iniziativa privata, concordare con i promotori degli interventi edilizi modalità di asservimento o convenzionamento per l'uso pubblico di parti degli edifici realizzati e delle loro pertinenze, anche per usi periodici e ricorrenti per attività di interesse pubblico di spazi ordinariamente gestiti e custoditi da privati. Tale facoltà è esercitata mediante convenzionamento con allegato regolamento d'uso, predisposti secondo il risultato di una perizia estimativa relativa al valore di locazione e ai costi di gestione degli spazi offerti, e nel rispetto dei limiti di legge per le procedure di affidamento di lavori pubblici da parte di concessionari privati.