

## INDICE

### TITOLO I

<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
<b>Capo 1. Obiettivi e caratteristiche del Piano delle Regole .....</b>	<b>5</b>
Art. 1. (Obiettivi) .....	5
Art. 2. (Ambito di applicazione).....	5
Art. 3. (Valutazione di impatto paesistico).....	5
Art. 4. (Elaborati costitutivi).....	5
<b>Capo 2. Attuazione del Piano delle Regole .....</b>	<b>7</b>
Art. 5. (Destinazioni d’uso) .....	7
Art. 6. (Strumenti attuativi).....	8
Art. 7. (Individuazione delle aree di pertinenza urbanistica).....	8
Art. 8. (Disciplina dei piani attuativi) .....	9
Art. 9. (Disciplina dei permessi di costruire convenzionati) .....	10
Art. 10. (Trasferimento di diritti edificatori) .....	11
<b>Capo 3. Disposizioni particolari per l’attuazione del Piano delle Regole.....</b>	<b>11</b>
Art. 11. (Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti).....	11
Art. 12. (Realizzazione di posti auto pertinenziali) .....	12
Art. 13. (Realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico) .....	13
Art. 14. (Spazi e depositi per le biciclette) .....	13
Art. 15. (Interventi sulle aree scoperte private) .....	13
Art. 16. (Efficienza energetica degli edifici) .....	14
Art. 17. (Qualità degli interventi) .....	14

### TITOLO II

#### CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE

<b>PRESCRIZIONI .....</b>	<b>15</b>
<b>Capo 1. Norme generali .....</b>	<b>15</b>
Art. 18. (Classificazione e disposizione generali per tutti gli ambiti) .....	15
<b>Capo 2. Ambiti del tessuto urbano consolidato.....</b>	<b>16</b>
Art. 19. (Città storica antica e moderna – “Ai” e “As”) .....	16
Art. 20.(Città consolidata – Insediamenti pluripiano con edifici in linea a media/alta densità) .....	21
Art. 21. (Città consolidata – “R.Bd.” - Insediamenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità).....	24
Art. 22. (Città delle attività economiche – “DP” - Ambito delle attività produttive consolidate) .....	25
Art. 23. (Città delle attività economiche – Ambito delle attività terziarie – “DT” - ricettive - “DR” - commerciali - “DC” - ed espositive – “DE”) .....	28

<b>Capo 3. Città consolidata. Ambiti di completamento del tessuto urbano .....</b>	<b>30</b>
Art. 24. (Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale – ACR e a prevalente presenza di attività economiche - ACE) .....	30
<b>Capo 4. Città delle trasformazioni.....</b>	<b>34</b>
Art. 25. (Ambito di trasformazione residenziale – “ATR” e di trasformazione per attività economiche – “ATE”) .....	34
<b>Capo 5. Ambiti destinati all’agricoltura .....</b>	<b>35</b>
Art. 26. (Ambito agricolo – “E”) .....	35
<b>Capo 6. Ambiti della mobilità .....</b>	<b>38</b>
Art. 27. (Ambiti per la mobilità).....	38
Art. 28. (Impianti e attrezzature per la mobilità) .....	41
Art. 29. (Ambiti di rispetto stradale).....	41
<b>TITOLO III</b>	
<b>DISPOSIZIONI RELATIVE AL PARCO RIO VALLONE.....</b>	<b>43</b>
Art. 30. (Principi di carattere generale) .....	43
Art. 31. (Obiettivi e finalità) .....	44
Art. 32. (Contenuti del piano particolareggiato).....	44
Art. 33. (Prescrizioni transitorie) .....	45
<b>TITOLO IV</b>	
<b>NORME DI VALENZA PAESISTICA .....</b>	<b>48</b>
<b>Capo 1. Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica .....</b>	<b>48</b>
Art. 34. (Principi di carattere generale) .....	48
Art. 35. (Obiettivi e finalità del PGT).....	48
<b>Capo 2. Disposizioni d’ambito .....</b>	<b>49</b>
Art. 36. (Corridoi ecologici a valenza ambientale e paesistica di valorizzazione del reticolo idrografico).....	49
Art. 37. (Ambito di rilevanza paesistica).....	49
Art. 38. (Ambito di rilevanza naturalistica).....	50
Art. 39. (Ambito agricolo) .....	51
<b>Capo 3. Norme di valenza paesistica .....</b>	<b>51</b>
Art. 40. (Elementi del paesaggio agrario).....	51
Art. 41. (Parchi urbani ed aree per la fruizione) .....	53
Art. 42. (Nuclei di antica formazione).....	54
Art. 43. (Insediamenti rurali di interesse storico) .....	54
Art. 44. (Elementi storico-architettonici).....	55
Art. 45. (Percorsi di interesse paesistico) .....	55
Art. 46. (Aree archeologiche) .....	56
Art. 47. (Ciclo delle acque).....	56

Art. 48. (Aree di bonifica) .....	57
Art. 49. (Ambiti di cava cessata) .....	57
Art. 50. (Tutela della flora e della fauna) .....	58
Art. 51. (Gangli secondari) .....	58
Art. 52. (Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità).....	58
Art. 53. (Varchi funzionali ai corridoi ecologici) .....	59
Art. 54. (Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica) .....	59
Art. 55. (Aree boscate).....	60
Art. 56. (Arbusteti, siepi, filari) .....	60
Art. 57. (Stagni, lanche e zone umide distese).....	60

## **TITOLO V**

<b>NORME SPECIFICHE.....</b>	<b>62</b>
------------------------------	-----------

### **Capo 1. Norme sulle attività commerciali.....**

Art. 58. (Ambito di applicazione e definizioni).....	62
Art. 59. (Correlazione dei procedimenti).....	62
Art. 60. (Insediamento attività commerciali).....	63
Art. 61. (Mutamenti di destinazione d’uso).....	64
Art. 62. (Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica e ambientale).....	65
Art. 63. ( Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico) .....	66

### **Capo 2. Norme relative alle aree per l’installazione degli impianti per le telecomunicazioni, telefonia mobile e radiotelevisione.....**

Art. 64. (Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni) .....	67
Art. 65. (Installazione degli impianti).....	67
Art. 66. ( Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa).....	68

## **TITOLO VI**

<b>DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>69</b>
--	-----------

Art. 67. (Validità ed efficacia) .....	69
Art. 68. (Ultrattività dei piani attuativi previgenti e casi di decadenza dei titoli abilitativi) .....	69
Art. 69. (Interventi ammissibili negli ambiti operativi in assenza di piani attuativi).....	69
Art. 70. (Interventi ammissibili sugli edifici in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole) .....	70
Art. 71. (Deroghe).....	71

**ALLEGATO A**

**CLASSIFICAZIONE E CRITERI DI INTERVENTO PER GLI**

**EDIFICI DELLA CITTA' STORICA .....72**

1. Obiettivi e finalità..... 72

2. Classificazione degli edifici e delle modalità di intervento ..... 73

**ALLEGATO B**

**CRITERI E PER L'UTILIZZO DEI MATERIALI NELLA**

**CITTA' STORICA .....81**

1. Criteri generali ..... 81

2. Criteri specifici in merito all'uso dei materiali ..... 82

**ALLEGATO C**

**FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

**DELLE AZIONI DI PIANO .....91**

1. Rapporti con la normativa sismica ..... 91

2. Indicazioni sulla fattibilità geologica per le azioni di piano ..... 92

3. Definizione classi di fattibilità geologica..... 94

4. Ulteriori vincoli e limitazioni ..... 97

5. Sintesi delle classi di fattibilità geologica (All. D) ..... 103

6. Norme geologiche di piano ..... 106

7. Indagini ed approfondimenti geologici ..... 110

8. Piani attuativi ..... 110

9. Aree a pericolosità sismica locale ..... 111

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Capo 1. Obiettivi e caratteristiche del Piano delle Regole**

##### ***Art. 1. (Obiettivi)***

1. In base ad un quadro conoscitivo generale del territorio comunale e delle prospettive di sviluppo socio-economico della comunità locale, il Piano delle Regole, in coerenza con le scelte della pianificazione territoriale sovraordinata, disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, tutela i beni storici, architettonici ed ambientali, indica gli immobili vincolati a norma di legge, individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione, degrado e incidente rilevante, sviluppa le prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, delimita e regolamenta le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale, le aree a destinazione speciale e quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

##### ***Art. 2. (Ambito di applicazione)***

1. Il Piano delle Regole disciplina le diverse zone del territorio comunale individuate con apposito retino negli elaborati prescrittivi del Piano stesso.

##### ***Art. 3. (Valutazione di impatto paesistico)***

1. Nell'intero territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono soggetti ad impatto paesistico sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi gli strumenti attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico dell'intervento.
2. Sono escluse dall'esame di impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.
3. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano.

##### ***Art. 4. (Elaborati costitutivi)***

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati conoscitivi e prescrittivi:
  - a. ***Elaborati conoscitivi***

**Elaborati conoscitivi**

Pr. 01.	Relazione Illustrativa – Parte prima
	Indagine sulle caratteristiche del patrimonio edilizio del centro storico
Pr. 02.1.	Caratteristiche del tessuto edificato consolidato. Tipologia edilizia
Pr. 02.2.	Caratteristiche del tessuto edificato consolidato. Destinazioni funzionali del piano terra
Pr. 02.3.	Caratteristiche del tessuto edificato consolidato. Destinazioni funzionali degli altri piani fuori terra
Pr. 02.4.	Caratteristiche del tessuto edificato consolidato. Altezza degli edifici
Pr. 03.1.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Tipologie edilizie
Pr. 03.2.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Epoca di costruzione
Pr. 03.3.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Destinazioni funzionali del piano terra
Pr. 03.4.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Destinazioni funzionali degli altri piani fuori terra
Pr. 03.5.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Numero piani degli edifici
Pr. 03.6.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Stato di conservazione
Pr. 03.7.	Indagine sul patrimonio edilizio del centro storico. Sistema dei percorsi e delle aree pedonali

**Elaborati ricognitivi**

Pr.04.1.	Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica
Pr.04.2.	Repertorio dei vincoli sovraordinati
Pr.04.3.	Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale

**Elaborati prescrittivi**

Pr.01.	Relazione Illustrativa – Parte seconda
Pr.05.	Norme di Attuazione
Pr.06.1.	Ambiti funzionali di applicazione delle regole
Pr.06.2a/b/c/d	Ambiti funzionali di applicazione delle regole – Settori urbani (scala 1:2.000)
Pr.06.3.	Classificazione degli edifici e degli spazi aperti
Pr.06.4.	Modalità di intervento nel centro storico e nei nuclei di antica formazione
Pr.06.5.	Prescrizioni morfologico-funzionali per gli spazi aperti

Il Piano delle Regole è corredato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi della normativa vigente, come riportato all'Allegato "C" alle presenti norme e ne costituisce parte integrante, nonché dal punto 15, del Capo II, Titolo III, dell'elaborato Dp.05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano - Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

2. Gli elaborati prescrittivi del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Gli elaborati conoscitivi e ricognitivi del Piano delle Regole rappresentano documenti di supporto alla ricerca di qualità nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi nelle zone urbane consolidate del territorio comunale.
4. Completa la documentazione la Tavola PGT. 01. – Carta sinottica delle previsioni di Piano, che raggruppa e riassume in un'unica tavola le previsioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.
5. Ai fini della completa e corretta interpretazione delle presenti norme, si assumono come prescrittive le definizioni urbanistiche, edilizie, delle destinazioni d'uso e degli interventi contenute nell'elaborato Dp.05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano - Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.
6. In sede di applicazione del Piano delle Regole, ove si presentino profili di incongruenza o di contrasto tra gli elaborati prescrittivi, prevalgono le presenti norme di attuazione sugli elaborati grafici e, tra di essi, prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio.

## **Capo 2. Attuazione del Piano delle Regole**

### ***Art. 5. (Destinazioni d'uso)***

1. Ai sensi delle normative vigenti, ed in considerazione del contenuti del Capo III, Titolo III dell'elaborato Dp.05., le presenti norme indicano, per ogni ambito del tessuto urbano, la destinazione d'uso principale e quelle complementari.
2. Le stesse norme indicano, altresì, le funzioni escluse, il cui insediamento non è consentito nell'ambito urbanistico di riferimento.
3. Qualora nelle norme venga indicata la sola categoria di destinazioni d'uso, il riferimento si intende esteso a tutte le destinazioni d'uso comprese in quella stessa categoria, secondo l'elenco di cui al Titolo Terzo dell'elaborato Dp.05.
4. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi se indirizzati all'insediamento di una o più destinazioni d'uso che non siano escluse dall'ambito interessato.
5. I mutamenti di destinazioni d'uso dovranno comunque rispettare le indicazioni e le modalità previste dalla normativa regionale.

**Art. 6. (Strumenti attuativi)**

1. Il Piano delle Regole si attua mediante:
  - a. Interventi edilizi diretti attuati mediante Permessi di costruire e Denunce di Inizio Attività
  - b. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche
  - c. Permessi di costruire convenzionati
  - d. Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, nonché programmi integrati di intervento previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
2. Anche nei casi in cui è previsto l'intervento edilizio diretto, l'Amministrazione Comunale, ricorrendone i presupposti, può subordinare l'attuazione di interventi urbanistici ed edilizi alla preventiva approvazione di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

**Art. 7. (Individuazione delle aree di pertinenza urbanistica)**

1. Alle proposte di piano attuativo, nonché alle istanze di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività relativi ad interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia comportanti incrementi della superficie utile di pavimento degli edifici, viene allegata idonea documentazione tecnica, catastale e legale comprovante l'esatta identificazione planimetrica delle aree di pertinenza urbanistica alle quali vengono applicati gli indici territoriali o fondiari di edificabilità prescritti dal Piano delle Regole.

Nel caso le aree di pertinenza urbanistica siano, in tutto o in parte, di proprietà diversa da quella direttamente interessata dall'intervento, deve essere allegata alla proposta di piano attuativo, all'istanza di permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività, idonea documentazione tecnica, catastale e legale comprovante l'asservimento a fini edificatori delle aree di pertinenza a proprietà diversa.

Tale documentazione si intende resa mediante apposita convenzione, stipulata per atto registrato e trascritto, nel quale vengano individuate le aree di proprietà diversa oggetto di asservimento immobiliare, sia riportato l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, venga specificata la quantità di superficie utile di pavimento da trasferirsi sul suolo interessato dall'intervento edilizio.

2. Ai fini di cui sopra, un'area di pertinenza urbanistica, come definita al punto 6 del Capo I, Titolo III dell'elaborato Dp.05, è considerata satura quando la superficie utile di pavimento ad essa ascrivibile in base all'indice territoriale o fondiario di edificabilità prescritti dal PGT, risulta completamente impegnato in uno o più edifici.
3. Un'area di pertinenza urbanistica è considerata libera o parzialmente satura, rispettivamente nei casi in cui la superficie utile di pavimento ad essa ascrivibile in base all'indice territoriale o fondiario di edificabilità prescritti dal PGT, non sia stata impegnata o sia stata impegnata solo in parte per la realizzazione di uno o più edifici.



La superficie utile di pavimento di competenza di un'area di pertinenza urbanistica parzialmente satura può essere impegnata solo per la parte residua disponibile.

4. Il vincolo di pertinenza urbanistica dura con il durare degli edifici.
5. Ai fini dell'approvazione dei piani attuativi o del rilascio dei titoli abilitativi edilizi è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza urbanistica dei singoli edifici, distinguendo le aree sature, parzialmente sature e libere.
6. Ai fini del calcolo della superficie utile di pavimento ammessa in applicazione degli indici territoriali o fondiari di edificabilità prescritti dal Piano delle Regole, si deve considerare come area di pertinenza di un edificio già esistente, l'area che ha determinato la superficie lorda di pavimento edificata come da titolo abilitativo edilizio, e nel caso di aree edificate prima dell'entrata in vigore della legge 17 agosto 1942, n. 1150, l'area di proprietà alla data di adozione del presente Piano.
7. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del presente PGT, aree libere o parzialmente libere risultanti dagli stessi possono essere computate a fini edificatori nella misura in cui non debbano considerarsi asservite ai sensi del precedente comma, agli edifici esistenti sull'originaria, unitaria proprietà.

***Art. 8. (Disciplina dei piani attuativi)***

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. I piani attuativi e i programmi integrati di intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Sono redatti, altresì, in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nelle presenti norme.
3. La redazione dei piani attuativi e dei programmi integrati di intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati, tenendo conto di istanze o contributi di enti, associazioni e soggetti privati.
4. Concorrono ad impegnare la capacità edificatoria di cui sopra gli edifici esistenti dei quali i programmi integrati di intervento e i piani attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso non classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale.
5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II delle presenti norme, i piani attuativi e i programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie de-

stinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico.

6. I piani attuativi e i programmi integrati di intervento sono corredati da elaborati tecnici stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e, in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere da parte dell'Amministrazione Comunale, dei soggetti attuatori degli interventi e dei proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
7. In sede di approvazione, l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
8. I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni o, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, e dovranno essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
9. Nei casi di mancata stipula della convenzione nei termini stabiliti, l'Amministrazione Comunale può attivare i poteri espropriativi di cui all'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e successive modifiche e integrazioni.
10. L'Amministrazione Comunale può subordinare, altresì, l'efficacia dei titoli abilitativi alla presentazione, da parte dei soggetti attuatori degli interventi, di un atto unilaterale di impegno, da trascrivere a favore del Comune e a cura e spese dei soggetti interessati, che preveda la cessione al Comune delle aree e immobili necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

***Art. 9. (Disciplina dei permessi di costruire convenzionati)***

1. Ove lo consentano le condizioni dell'edificato, un assetto omogeneo delle proprietà e specifiche norme di zona, l'Amministrazione Comunale può subordinare gli interventi edilizi a permessi di costruire convenzionati ai sensi della normativa vigente.

Il ricorso a permessi di costruire convenzionati esclude la necessità di approvazione di piani attuativi, limitatamente alle aree e immobili per i quali i permessi stessi vengono rilasciati.

2. Le convenzioni cui viene subordinato il rilascio dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività sono sottoscritte da parte dell'Amministrazione Comunale, dei soggetti attuatori degli interventi e dei proprietari degli immobili interessati, vengono stipulate e trascritte a spese dei soggetti privati sottoscrittori, prima del loro rilascio. Esse contengono l'impegno ad attuare progetti planivolumetrici coerenti con i princi-

pi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, conformi al Piano delle Regole, e concordati con l'Amministrazione Comunale.

Nelle predette convenzioni possono essere stabiliti impegni in ordine alla cessione di aree e alla realizzazione di opere di urbanizzazione relative agli ambiti ove sono localizzati gli interventi.

***Art. 10. (Trasferimento di diritti edificatori)***

1. In fase di attuazione del Piano delle Regole sono ammessi trasferimenti di diritti edificatori tra aree contigue o non contigue aventi la medesima destinazione d'uso. I predetti trasferimenti non possono comportare per l'area ricevente un incremento della superficie lorda di pavimento superiore al 10 per cento dell'esistente e, se questa è compresa in ambiti di recupero, di completamento e di trasformazione, di cui agli artt. 24 e 25, il superamento della densità territoriale massima consentita dalle norme di zona.
2. I trasferimenti di diritti edificatori avvengono mediante atti di asservimento delle aree cedenti, registrati e trascritti a cura e spese dei soggetti privati interessati. Con i medesimi atti e su richiesta dell'Amministrazione Comunale, le aree che, a seguito dei trasferimenti di diritti edificatori risultano prive di edificabilità, vengono cedute senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale.

**Capo 3. Disposizioni particolari per l'attuazione del Piano delle Regole**

***Art. 11. (Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)***

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli artt. 63 e seguenti della vigente normativa regionale, nonché dai contenuti del Capo IV, Titolo III dell'elaborato Dp.05. – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della predetta legge, così come motivato nella Relazione del Piano delle Regole, non è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nei seguenti ambiti territoriali:
  - a. Città consolidata – Ambito delle attività produttive consolidate (DP);
  - b. Città consolidata - Ambito delle attività terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE);
  - c. Sistema paesistico-ambientale e agricolo - Ambito agricolo (E).
3. Fuori dagli ambiti territoriali di cui sopra, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque vietato per le seguenti categorie di immobili:
  - a. edifici individuati quali beni culturali ai sensi degli artt. 10 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni;

- b. edifici individuati come beni paesaggistici di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni;
  - c. edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole;
  - d. edifici compresi in Piani di Recupero attuati o da attuare.
4. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata al reperimento di parcheggi pertinenziali all'interno del lotto e nella misura prevista dalla vigente normativa e, comunque, in numero minimo di uno per ogni unità immobiliare nuovamente costituita.

***Art. 12. (Realizzazione di posti auto pertinenziali)***

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione devono essere garantiti almeno 1,5 posti auto/autorimessa per ogni unità immobiliare; il posto auto deve avere una dimensione minima di mt 2,20x5,00; l'autorimessa singola deve avere una dimensione interna minima di mt. 2,60 x 5,50.
2. Gli spazi a parcheggio privato pertinenziali e non, sono considerati opere di urbanizzazione primaria e il provvedimento che li abilita, permesso di costruire o DIA, gode del regime della gratuità senza limiti dimensionali ai sensi dell'art. 69 della L.R. n° 12/05.
3. Nel calcolo della superficie destinata a parcheggio possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio dei veicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra, per una quota massima pari al 30% della superficie destinata a parcheggi. Sono escluse le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e gli altri spazi anche indispensabili per accedere al parcheggio, ma che non abbiano attinenza diretta con il parcheggio stesso.
4. I parcheggi facoltativi realizzati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e della L.R. n° 12/95 e successive modifiche ed integrazioni, devono essere legati con atto di pertinenzialità (registrato e trascritto) ai fabbricati esistenti, da formalizzare prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero contestualmente alla presentazione della denuncia di inizio attività.
5. I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all'interno del perimetro del lotto di intervento. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti, è consentita la possibilità di destinare a parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue all'area di intervento, purchè il richiedente ne dimostri la piena proprietà e le aree siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento.
6. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposi-

zioni delle aperture di ventilazione. E' fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

***Art. 13. (Realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico)***

1. In ogni intervento di nuova edificazione, non compreso all'interno di un piano attuativo, devono essere riservate a parcheggio privato di uso pubblico, le seguenti superfici minime:
  - residenza: 3 mq ogni 100 mc, nel caso di interventi con volumetria superiore a 1.000 mc;
  - attività produttive: 1 mq ogni 10 mq di Sup;
  - attività terziarie e commerciali: 1 mq ogni 2 mq di Sup.
2. In caso di impossibilità all'individuazione, dipendente dalle caratteristiche del lotto o da difficoltà di allineamento, è ammessa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la possibilità di monetizzazione delle superfici, ad esclusione delle destinazioni di carattere commerciale.
3. Le aree destinate a parcheggi privati di uso pubblico devono essere assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico, contestualmente al rilascio del titolo abilitativo, con oneri di manutenzione a carico del concessionario. In luogo della servitù le aree possono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, se da questa ritenuta conveniente.

***Art. 14. (Spazi e depositi per le biciclette)***

1. Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) e per tutti gli interventi su edifici esistenti, riguardanti modifiche agli spazi pertinenziali, dovranno obbligatoriamente essere previsti e reperiti spazi e/o depositi per biciclette (stalli coperti o locali appositi), possibilmente al piano terra, in conformità con la normativa regionale e nazionale vigente.
2. Per il calcolo del numero di biciclette su cui dimensionare gli spazi per il ricovero delle stesse, si dovrà fare riferimento al Volume convenzionale dell'edificio (Superficie utile di pavimento (Sup) x Altezza virtuale (3,00 mt)), mediante l'applicazione della seguente formula: numero biciclette = Volume/150.

***Art. 15. (Interventi sulle aree scoperte private)***

1. Negli interventi soggetti a permesso di costruire e denuncia di inizio attività, le aree scoperte di pertinenza dei nuovi edifici devono essere sistemate a verde per almeno il 50%, con impianto arboreo di medio o alto fusto in ragione di un esemplare ogni 50 mq di superficie filtrante. Negli interventi soggetti a piano attuativo, dovrà sempre essere compresa una progettazione completa della sistemazione delle aree scoperte di

pertinenza dei nuovi edifici, che preveda di destinare a verde (con coerente inserimento di alberature di alto fusto), parti consistenti delle aree scoperte.

2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere sistemata a verde con impianto arboreo una superficie minima corrispondente al 50% delle aree scoperte, non interessate da parcheggi di pertinenza delle attività insediate. L'impianto arboreo di medio e alto fusto non deve essere inferiore a un esemplare ogni 50 mq di superficie libera.

***Art. 16. (Efficienza energetica degli edifici)***

1. Il regolamento edilizio definisce i requisiti di efficienza energetica degli edifici sulla base della normativa vigente e di standard riconosciuti, con l'obiettivo di garantire l'attuazione di interventi di qualità in grado di raggiungere elevati livelli prestazionali e di comfort degli edifici, oltre ad una riduzione delle emissioni in atmosfera.

***Art. 17. (Qualità degli interventi)***

1. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettare le indicazioni normative sovraordinate per quanto riguarda la protezione degli insediamenti di qualsiasi destinazione funzionale dall'inquinamento atmosferico, acustico, idrico, elettromagnetico e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. Per i riferimenti di legge, si rimanda ai provvedimenti legislativi relativi a ciascun settore.
2. Gli interventi di trasformazione che riguardano suoli in precedenza utilizzati da attività produttive, cave, discariche o classificati nelle aree a rischio di incidente rilevante, di compromissione e degrado, sono preceduti da un piano di indagine preliminare, ai sensi del D.Lgs n° 152/06.
3. Per locali interrati e seminterrati, ai sensi del D.Lgs n° 152/06, nel caso di accertata contaminazione tali aree devono essere sottoposte a bonifica o messa in sicurezza permanente.
4. I costi del piano di indagine, delle eventuali opere di messa in sicurezza o bonifica delle aree sono a carico degli operatori come opere necessarie a raggiungere il requisito di salubrità dell'area; tali costi non sono deducibili dai contributi concessori dovuti.
5. Per locali interrati e seminterrati in caso di permanenza prolungata di persone si prescrivono interventi di bonifica in caso di concentrazioni superiori del gas radon a 500 Bq/mc.

## TITOLO II

### CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

#### Capo 1. Norme generali

##### *Art. 18. (Classificazione e disposizione generali per tutti gli ambiti)*

1. In ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

##### Ambiti del tessuto urbano consolidato, di cui al Capo 2:

- a. Città storica antica e moderna:
  - i. Ambito delle identità di interesse storico-culturali (Ai)
  - ii. Ambito storico stratificato su impianto originario (As)
- b. Città consolidata. Tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero:
  - i. Insediamenti pluripiano con edifici in linea a media-alta densità (R.Md.)
  - ii. Insediamenti con edifici in linea e isolati a media-bassa densità (R.Bd.)
- c. Città delle attività economiche:
  - i. Ambito delle attività produttive consolidate (DP)
  - ii. Ambito delle attività terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE)

##### Città consolidata. Ambiti di completamento del tessuto urbano, di cui al Capo 3:

- d. Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale (ACR)
- e. Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente presenza di attività economiche (ACE)

##### Città delle trasformazioni, di cui al Capo 4:

- f. Ambito di trasformazione residenziale (ATR)
- g. Ambito di trasformazione per attività economiche (ATE)

##### Ambiti destinati all'agricoltura, di cui al Capo 5:

- h. Ambito agricolo (E)

##### Ambiti della mobilità, di cui al Capo 6:

- i. Ambito per la mobilità veicolare, ciclabile e pedonale
- j. Impianti e attrezzature per la mobilità
- k. Ambito di rispetto stradale.

2. Le norme integrative sui tessuti e ambiti prevalgono, in caso di difformità, su quelle generali del presente capo.

## **Capo 2. Ambiti del tessuto urbano consolidato**

### ***Art. 19. (Città storica antica e moderna – “Ai” e “As”)***

#### ***a. Definizione e principi***

1. Il Piano delle Regole definisce come “Città storica antica e moderna” le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesa come ambito insediativo in cui il carattere unitario dell’organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell’architettura dell’edificio, sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un’identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell’abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.
2. Ai sensi dell’art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e successive modifiche ed integrazioni, tali ambiti sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani in essi compresi.
3. Costituiscono parte integrante alle indicazioni del presente articolo i contenuti di cui all’Allegato A – Classificazione e criteri di interventi degli edifici della città storica e Allegato B – Criteri per l’utilizzo dei materiali nella città storica.
4. Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questo ambito sono le seguenti:
  - la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali;
  - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l’adeguamento degli spazi pubblici;
  - il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
  - il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;
  - il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano.
5. La città storica antica e moderna è suddivisa in due ambiti principali:
  - Ambito delle identità di interesse storico-culturali - “Ai”
  - Ambito storico stratificato su impianti originari – “As”.

#### **Ambito delle identità di interesse storico-culturali – “Ai”**

Si tratta del tessuto edilizio del periodo di formazione preindustriale e successivo, che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico e culturale, caratterizzato da complessi edilizi di pregio architettonico-ambientale che costituiscono, nel complesso, fattori caratterizzanti l’ambiente urbano, anche esterni al nucleo urbano originario, di-



sposti prevalentemente lungo i tracciati viari ed episodicamente all'interno del tessuto urbano.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- la salvaguardia dei caratteri complessivi del tessuto edilizio e dell'ambiente, ed in particolare della quantità e qualità degli edifici e degli elementi verdi;
- il mantenimento e la salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi ed in particolare del rapporto fra il singolo edificio, il giardino e lo spazio pubblico;
- la conservazione delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento.

Gli interventi ammessi salvaguardano e valorizzano i locali interni di rappresentanza e gli spazi di uso collettivo, rispettandone l'originaria tipologia e conformazione, in particolare gli interventi che riguardano androni e vestiboli, logge e portici delle costruzioni rurali, devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, come desumibili dall'analisi diretta del bene, nonché dalla documentazione storica.

#### Ambito storico stratificato su impianti originari – “As”

Vengono individuati gli ambiti storici stratificati su impianti originari, come risultato di interventi puntuali di rilettura del contesto urbano, conseguenti a sostituzioni parziali o integrali degli impianti originari o a saturazioni di spazi vuoti interstiziali; si possono porre in contrasto con la forma urbana della città storica o in coerenza con l'impianto morfologico e la tipologia edilizia originaria. In alcuni casi la tipologia utilizzata (palazzina o corpi in linea multipiano) nega l'allineamento stradale, presenta facciate simili sui quattro lati e definisce comparti urbani disomogenei con minime pertinenze a verde; in altri casi, il tentativo di porsi in continuità con gli edifici adiacenti a cortina lungo il tracciato stradale, restituisce manufatti di forte impatto visivo.

Per questo ambito sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento e nuova costruzione finalizzati a raggiungere la capacità edificatoria massima prevista dal piano. Nel caso di integrale demolizione dell'edificio, la successiva ricostruzione è subordinata alla redazione di Piano di Recupero finalizzato alla ricomposizione dell'impianto morfologico e storico, con una superficie lorda di pavimento pari a quella esistente al momento della demolizione, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari.

L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio del piano attuativo da presentare contestualmente. I parametri di edificabilità If, Rc e Rp dovranno essere mantenuti minori o uguali all'esistente, salvo per gli interventi finalizzati a raggiungere la capacità edificatoria massima prevista dal piano, mentre per quanto riguarda il parametro H, dovrà essere uguale all'esistente o comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. L'eventuale ricostruzione è comunque vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, qualora di pregio ambientale, ovvero quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

*b. Modalità di intervento*

1. Gli interventi ammessi sono a titolo abilitativo semplice quando non comportano modifiche del sedime e della sagoma degli edifici esistenti, anche nel caso di recupero a fini residenziali di edifici adibiti in precedenza ad altro uso.
2. Nel caso l'intervento si qualifichi come ristrutturazione edilizia, comportante modifiche del sedime o della sagoma del fabbricato, è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici. In questo caso il permesso di costruire dovrà essere esteso almeno ad un singolo edificio.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime, della sagoma del fabbricato o di nuova edificazione sono subordinati a pianificazione attuativa, ovvero a titolo abilitativo convenzionato. In questi casi l'intervento dovrà essere esteso ad almeno un singolo isolato o sua parte, oppure essere limitato anche ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente per l'adozione dello strumento attuativo. L'ambito minimo di intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto urbano.
4. Sono ammessi altresì interventi di adeguamento qualitativo, tipologico e recupero esclusivamente per i rustici di origine agricola, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - oggetto dell'intervento dovranno essere i corpi edilizi costruiti originariamente a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili e ricoveri per le attrezzature agricole) che conservano tuttora la destinazione originaria e che risultano dismessi, aventi strutture verticali e pareti perimetrali in materiale lapideo e/o muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture;
  - non è ammessa la conservazione delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica principale, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che palesemente è aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero;
  - dovranno essere mantenute la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali se in pietra o in mattone pieno, la struttura lignea della copertura e per quanto possibile gli elementi discontinui di copertura (coppi);
  - eventuali elementi strutturati degradati, così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia, salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
  - non è ammessa la realizzazione di nuovi corpi scala esterni al limite delle delimitazioni perimetrali esterne;
  - ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda.
5. Per tutti i diversi tipi d'intervento, in caso di integrale demolizione, la successiva ricostruzione è subordinata a Piano di Recupero e titolo abilitativo convenzionato con

superficie lorda di pavimento, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo. L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio dello strumento attuativo.

6. L'intervento di ripristino edilizio è condizionato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - sia presentato a cura e spese del concessionario, rilievo geometrico e materico dell'edificio a firma di un tecnico abilitato comprovante le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario; i dati relativi alla consistenza edilizia esistente dovranno essere altresì suffragati da atto autorizzativo originario, ovvero documentazione catastale storica ventennale o da altro atto probatorio analogo, ovvero da perizia tecnica;
  - l'intervento edilizio di ricostruzione sia finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di superficie utile di pavimento, superficie coperta e tipologia edilizia.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- If = Ife. Per gli edifici in classe "C" – Edifici pluripiano di recente costruzione, è consentito raggiungere  $If = 0,35 \text{ mq/mq}$ ;
- Rc = Rce. Per gli edifici in classe "C" – Edifici pluripiano di recente costruzione, è consentito raggiungere  $Rc = 50$  per cento;
- Rp = 25 per cento;
- H = all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione o ampliamento, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- De, Dc e Ds = vedi elaborato Dp.05, Titolo III, Capo II;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente storico o di cortina edilizia lungo strada.

–

d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la residenza GF1.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le attività terziarie descritte al gruppo GF4.3;
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.1, GF5.7 e GF5.9;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
  - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7; semprechè l'inserimento di nuove destinazioni non risulti incoerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.
3. Sono escluse dall'ambito della città consolidata storica e moderna, le seguenti destinazioni:
  - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
  - le attività produttive descritte al gruppo GF3;
  - le attività terziarie descritte ai gruppi GF4.1 e GF4.2;

- le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.2, GF5.3, GF5.4, GF5.5, GF5.6 e GF5.8;

- le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3. e GF6.4.

4. E' esclusa la possibilità di insediare nuove destinazioni residenziali GF1, al piano terra degli edifici della città storica antica e moderna.

e. Prescrizioni particolari

1. Sono ammessi interventi di trasferimento della volumetria esistente nel centro storico all'interno dell'ambito di trasformazione ATR2, previa presentazione di una proposta preliminare adeguatamente documentata e motivata, da sottoporre all'esame e alla valutazione dell'Amministrazione Comunale, che dovrà dimostrare la coerenza e la fattibilità della proposta rispetto agli obiettivi che il piano intende raggiungere. Conseguentemente la volumetria esistente verrà ceduta all'Amministrazione Comunale, che riconoscerà al soggetto proponente, oltre alla volumetria esistente, una premialità massima del 15% della volumetria esistente. Tale accordo dovrà essere perfezionato con la predisposizione di apposita convenzione urbanistica, ai sensi della normativa vigente.
2. Fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni in materia di beni di interesse culturale e paesaggistico, nella città storica e moderna sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - a. *Sugli edifici e manufatti edilizi vincolati dal Piano delle Regole come immobili di valore storico-documentale*, nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia negli elaborati Pr.06.3 e Pr.06.4. di cui all'art. 4., sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico alla normativa antisismica e sul risparmio energetico. La documentazione storica allegata alla Relazione illustrativa di cui all'art. 4., costituisce base di valutazione per la definizione progettuale degli interventi citati in precedenza.
  - b. *Sugli altri edifici* sono ammessi tutti gli interventi edilizi. La loro esecuzione avviene nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo di antica formazione, del sistema di allineamenti, cortili e spazi comuni che lo caratterizzano, e con l'utilizzo di architetture, materiali e colori compatibili con quelli degli edifici di valore storico-documentale.
  - c. Sono inoltre ammessi, alle condizioni della lettera "b":
    - interventi di sistemazione di aree cortilizie e di "aree verdi pertinenziali", come definite dalle presenti norme;
    - realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni;
    - realizzazione di posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti.
3. Integrano e completano le indicazioni di cui al comma precedente, i contenuti dell'Allegato A – Classificazione e criteri di intervento degli edifici della città storica

e dell'Allegato B – Criteri per l'utilizzo dei materiali nella città storica, alle presenti norme.

4. Le aree di pertinenza dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono. L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando è messo a dimora da più di venticinque anni.
5. E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza. E' obbligatorio ripristinare o aprire i passaggi e percorsi pedonali individuati graficamente dall'elaborato Pr.06.5.
6. In caso di interventi di nuova edificazione o di sistemazione delle parti inedificate dei lotti, la superficie libera sarà sistemata a verde o pavimentata. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera da edificazioni sopra e sottosuolo, disposti in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto ai fabbricati ed alle viste dagli spazi pubblici e privati, rispettando i sestri di impianto specifici delle specie arboree considerate.
7. E' vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi d'alto fusto, notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per le persone o le cose.
8. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato di sistemazione esterna di tutta l'area, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, e delle zone alberate o cespugliate, esistenti e di progetto e di tutte le opere di sistemazione delle aree libere (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.), nonché l'indicazione degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento. L'abbattimento degli alberi notevoli per specie, portamento, dimensione, età, è ammesso esclusivamente per le cause indicate ai precedenti paragrafi; pertanto, alla documentazione di progetto, dovrà essere allegata l'eventuale richiesta di abbattimento, accompagnata da una relazione asseverata da un dottore agronomo iscritto all'Albo. Inoltre il progetto dovrà essere accompagnato dall'individuazione dell'area di cantiere e delle misure che verranno adottate per la salvaguardia delle alberature esistenti, in coerenza con quanto disposto dalle normative e dai regolamenti comunali vigenti.
9. E' consentito, a seguito di presentazione di istanza all'Amministrazione Comunale, nel caso di cortili che ospitano attività artigianali e commerciali, la possibilità di realizzare recinzioni per delimitare le aree di proprietà, in elementi in ferro micaceo, di disegno semplice e di altezza massima pari a 1,60 mt, di cui 0,30 mt costituiti da muretto in cls. Le recinzioni potranno essere anche realizzate o schermate con siepi ed elementi verdi.

***Art. 20.(Città consolidata – Insedimenti pluripiano con edifici in linea a media/alta densità)***

**a. Definizione e principi**

1. E' la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente in parte al tessuto edilizio della città compatta e a tessuti edificati anche in

periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali, nonché dalla presenza di fabbricati centrali rispetto al lotto (ville e palazzine).

2. Le finalità del presente Piano per questo ambito sono le seguenti:
  - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle eventuali presenze produttive e artigianali inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete;
  - la ricomposizione delle frammentarietà e della disomogeneità del tessuto edilizio esistente;
  - il miglioramento della qualità del tessuto urbano mediante la razionalizzazione dell'edificato, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a cortina o con edifici posizionati all'interno del lotto (arretramento dal filo della recinzione);
  - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un innalzamento della qualità e della vivibilità dei quartieri;
  - il mantenimento della quantità e qualità complessiva di spazi di verde privato.

#### b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come "ristrutturazione urbanistica", per il quale è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi, ai sensi della norma del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 1,00$  mq/mq. Nel caso in cui  $I_f$  è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,20 mq/mq;
- $I_{fi} = 0,10$  mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;
- $R_c = 40$  per cento;
- $R_p = 40$  per cento;
- $H = H_e$ . Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- $D_e$ ,  $D_c$  e  $D_s$  = vedi elaborato Dp.05, Titolo III, Capo II;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

#### d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la residenza GF1.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le attività terziarie descritte al gruppo GF4.3;

- le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.1, GF5.2, GF5.7 e GF5.9;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
  - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7; semprechè l’inserimento di nuove destinazioni non risulti incoerente con i caratteri tipologici del fabbricato da trasformare o con le dimensioni dell’ambito di intervento.
3. Sono escluse dal presente ambito R.Md., le seguenti destinazioni:
- le attività agricole descritte al gruppo GF2;
  - le attività produttive descritte al gruppo GF3,
  - le attività terziarie descritte ai gruppi GF4.1 e GF4.2;
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.3, GF5.4, GF5.5, GF5.6 e GF5.8;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4.

e. Prescrizioni particolari

1. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E’ ammessa la sostituzione o lo spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell’area verde.
2. Per le aree di parcheggio in superficie, esistenti o di progetto, è esclusa la pavimentazione in asfalto, mentre è consentita per percorsi pedonali o carrabili.
3. Sono consentiti parcheggi interrati qualora interessino marginalmente le aree verdi, ed i corselli di accesso siano in prevalenza contenuti in superfici coperte.
4. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata; le pavimentazioni non potranno occupare più del 20 per cento della superficie libera da edificazioni sopra e sotto suolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.
5. In presenza di pubblici esercizi di prossimità e di attività paracommerciali, la superficie lorda di pavimento è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d’inverno e simili, spazi pedonali e di sosta, arredati e coperti, finalizzate all’ampliamento degli spazi destinati all’attività principale. In tali casi, ed anche in presenza di situazioni di saturazione della capacità edificatoria, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della superficie lorda di pavimento della specifica attività insediata, ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.
6. Sugli edifici esistenti destinati ad attività diverse da quelle complementari potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento , di disturbo e/o di nocività, all’adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti.
7. Le recinzioni dovranno avere un’altezza massima di 2 mt verso strada e verso i confini di proprietà fino a 5 mt dal ciglio stradale e dovranno essere in prevalenza aperte; le recinzioni verso i restanti confini di proprietà dovranno avere un’altezza massima di 2 mt.

**Art. 21. (Città consolidata – “R.Bd.” - Insediamenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità)**

**a. Definizione e principi**

1. E' la zona consolidata occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti. E' costituita da isolati prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati in posizione centrale del lotto (ville e piccole palazzine).
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
  - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle eventuali puntuali presenze produttive e artigianali inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete;
  - il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o riedificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza;
  - il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico delle aree libere;
  - il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
  - il mantenimento e il miglioramento della quantità e qualità complessiva degli spazi a verde privato.

**b. Modalità di intervento**

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come “ristrutturazione urbanistica”, per il quale è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Per gli ambiti di intervento che abbiano raggiunto la saturazione della capacità edificatoria assegnata, è consentita la possibilità di interventi di ampliamento, secondo i parametri stabiliti al successivo punto c), a condizione che l'intervento sia organicamente integrato nel volume principale e sia funzionale al miglioramento della qualità abitativa dei residenti.
3. Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi, ai sensi della norma del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

**c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

- $I_f = 0,35$  mq/mq. Nel caso in cui  $I_f$  è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,50 mq/mq;
- $I_{fi} = 0,03$  mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. e b.2. del presente articolo;
- $R_c = 30$  per cento;
- $R_p = 40$  per cento;



- H = He. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, comunque, non superiore ad un massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- De, Dc e Ds = vedi elaborato Dp.05, Titolo III, Capo II;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la residenza GF1.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le attività terziarie descritte al gruppo GF4.3;
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.1, GF5.7 e GF5.9;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
  - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7; semprechè l'inserimento di nuove destinazioni non risulti incoerente con i caratteri tipologici del fabbricato da trasformare o con le dimensioni dell'ambito di intervento.
3. Sono escluse dal presente ambito R.Bd., le seguenti destinazioni:
  - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
  - le attività produttive descritte al gruppo GF3,
  - le attività terziarie descritte ai gruppi GF4.1 e GF4.2;
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.2, GF5.3, GF5.4, GF5.5, GF5.6 e GF5.8;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4.

e. Prescrizioni particolari

1. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 20, lettera e).

**Art. 22. (Città delle attività economiche – “DP” - Ambito delle attività produttive consolidate)**

a. Definizione e principi

1. E' l'ambito occupato da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al tessuto urbano circostante.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
  - il mantenimento ed il consolidamento del tessuto produttivo esistente, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati alla produzione;
  - il raggiungimento di condizioni di equilibrata distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività produttive ed artigianali;
  - il raggiungimento di un miglior equilibrio tra presenza di spazi produttivi ed altre attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la riduzione delle situazioni di conflittualità tra attività produttive e residenza;

- il miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività produttive.

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come "ristrutturazione urbanistica" e nelle zone perimetrate dagli elaborati, per le quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, sino ad una quota massima del 50%
3. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro e, in generale, delle norme in materia di ambiente e salute pubblica.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,80$  mq/mq. Nel caso in cui  $I_f$  è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,00 mq/mq;
- $I_{fi} = 0,08$  mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;
- $R_c = 60$  per cento;
- $R_p = 25$  per cento;
- $H = H_e$ . Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- $D_e, D_c$  e  $D_s$  = vedi elaborato Dp.05, Titolo III, Capo II;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo GF3, ad esclusione dei gruppi GF.3.3 e GF3.4, con le specificazioni ivi contenute.
2. In particolare si intendono compatibili con la destinazione produttiva, in quanto pertinenza della stessa:
  - a) residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 120 mq di superficie utile di pavimento per ciascuna unità produttiva di almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;

b) uffici, esposizioni e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della superficie lorda di pavimento di ogni singola unità produttiva.

Il vincolo di pertinenza di cui alle precedenti lettere a) e b) dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4.
4. Sono escluse dall'ambito delle attività produttive consolidate (DP), le seguenti destinazioni:
  - la residenza descritta al gruppo GF1;
  - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
  - le attività terziarie descritte al gruppo GF4;
  - le attività commerciali descritte al gruppo GF5;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
  - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.

e. Prescrizioni particolari

1. Per le attività commerciali di vendita di generi alimentari e non alimentari, anche non direttamente prodotti in loco e complementari alla produzione, esistenti alla data di adozione del PGT, per la parte relativa alla sola produzione, collocate all'interno del presente ambito, è consentita la prosecuzione dell'attività, limitatamente ad una superficie di vendita di 150 mq, riconoscendo all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione dovuti, quale differenza tra ambito produttivo e ambito commerciale, unitamente all'individuazione delle aree di interesse pubblico nella quantità prevista dall'art. 4 delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi. E' consentita, in casi di documentata impossibilità di individuazione e cessione di aree di interesse pubblico oppure di non opportunità alla cessione a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione, parziale o totale, delle suddette aree, ai sensi della normativa regionale vigente. Le suddette situazioni dovranno essere regolarizzate entro 12 mesi dall'avvenuta approvazione del PGT.
2. La qualità architettonica degli edifici e delle recinzioni, in particolare lungo la viabilità o a contatto con zone residenziali o aree per servizi, dovrà rappresentare l'importanza e la compatibilità paesistica delle sedi produttive nel contesto della città.
3. Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere trasparenti per almeno il 40% della relativa dimensione lineare. La piantumazione e le aree verdi connesse dovranno essere poste preferibilmente verso i confini della proprietà, eventuali destinazioni residenziali limitrofe, verso strada e spazi pubblici. I parcheggi di superficie dovranno essere piantumati.
4. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.
5. Le pensiline di carico/scarico e le tettoie di protezione dei parcheggi possono eccedere fino al 15% della Sc.

6. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di piano attuativo. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali.
7. Per dismissioni parziali è consentito un atto unilaterale d'obbligo, con i contenuti di cui sopra, in funzione dell'impegno alla partecipazione successiva a piano attuativo.
8. In caso di dismissione potranno essere avviate le procedure definite agli artt. 24. e 25, riguardanti gli ambiti di completamento del tessuto consolidato e di trasformazione, oppure varianti parziali ai sensi della legislazione vigente, con le finalità e le caratteristiche generali definite dal Documento di Piano.
9. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e con aree inserite o di cui si propone l'inserimento all'interno del perimetro del Parco Rio Vallone.
10. Per particolari e dimostrate esigenze tecnologiche e per impianti potranno essere concesse edificazioni con altezze superiori a quelle esistenti, fino ad un'altezza massima di 15 mt.
11. Nel caso di insediamento di nuove attività di logistica, così come definite nell'elaborato Dp. 05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano - Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, Titolo III, Capo III, dovranno essere prodotti studi e valutazioni di compatibilità e sostenibilità della nuova attività rispetto al tessuto urbano, con particolare attenzione agli aspetti legati al traffico ed alla viabilità.

***Art. 23. (Città delle attività economiche – Ambito delle attività terziarie – “DT”  
- ricettive - “DR” - commerciali - “DC” - ed espositive – “DE”)***

***a. Definizione e principi***

1. Comprende ambiti consolidati occupati da insediamenti terziari e direzionali, commerciali ed espositivi, ricettivi ed alberghieri, situati prevalentemente lungo gli assi di collegamento viario di interesse sovracomunale, costituiti da complessi edilizi autonomi ed indipendenti, realizzati in tempi recenti. Si tratta di ambiti dotati di attrezzature e servizi, in prevalenza costituiti da parcheggi e da spazi a servizio dell'attività principale.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
  - il mantenimento ed il consolidamento del tessuto delle attività economiche esistenti, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati a queste attività in funzione delle esigenze e delle dinamiche di mercato;

- il raggiungimento di condizioni di equilibrata e corretta distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività economiche;
- il raggiungimento di una maggiore integrazione tra spazi per attività terziarie e ricettive, commerciali, ed altre attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la ricerca di una maggiore integrazione con la residenza;
- il miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività economiche.

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento si configura come "ristrutturazione urbanistica" e nelle zone perimetrate dagli elaborati per le quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di piani attuativi o di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,80$  mq/mq. Nel caso in cui  $I_f$  è superiore, ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,80 mq/mq;
- $I_{fi} = 0,08$  mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;
- $R_c = 50$  per cento;
- $R_p = 30$  per cento;
- $H = 21$  m. Nel caso di piano attuativo, con interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, l'altezza massima degli edifici in progetto potrà essere definita all'interno del piano stesso;
- $D_e, D_c$  e  $D_s$  = vedi elaborato Dp.05, Titolo III, Capo II;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività terziarie e commerciali descritte ai gruppi GF4 e GF5, con le specificazioni ivi contenute.
2. Le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.2 e GF5.3 sono ammissibili solo negli ambiti individuati nelle tavole di Piano con apposita sigla.
3. Non sono ammissibili sul territorio di Cavenago di Brianza le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.4, GF5.5 e GF5.6.
3. In particolare si intendono ricomprese nella destinazione terziaria e commerciale, in quanto pertinenza della stessa:
  - residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 120 mq di superficie utile di pavimento per ciascuna unità produttiva di al-

meno 500 mq di superficie utile di pavimento; per unità terziarie e commerciali di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali.

Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppo GF6.1.
5. Sono escluse dall'ambito delle attività economiche consolidate (DT, DR, DC e DE), le seguenti destinazioni:
  - la residenza descritta al gruppo GF1;
  - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
  - le attività produttive descritte al gruppo GF3;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4;
  - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.

e. Prescrizioni particolari

1. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 22. lettera e), dal punto 2) al punto 4) e dal punto 6) al punto 9).

**Capo 3. Città consolidata. Ambiti di completamento del tessuto urbano**

***Art. 24. (Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale – ACR e a prevalente presenza di attività economiche - ACE)***

a. Definizione e principi

1. Gli ambiti di riassetto urbano interessano parti significative e strategiche del territorio comunale, si propongono di avviare progetti complessi di completamento del tessuto esistente, di riqualificazione e rinnovo tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, mediante interventi finalizzati all'incremento della qualità e vivibilità urbana, del livello dei servizi, oltre ad avviare un rinnovo funzionale delle attività presenti sul territorio, attraverso interventi che prevedono la presenza di funzioni residenziali e funzioni destinate alla presenza di attività economiche, coerenti ed in sintonia con il tessuto urbano consolidato.
2. Per gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato sono determinate:
  - le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi minimi e massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto e le dotazioni infrastrutturali e di servizi;
  - i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.
3. L'elaborato Pr.04.1 individua i seguenti ambiti di completamento del tessuto urbano:  
ACR1 – via San Francesco (in fase di attuazione);  
ACR2 – via Pasteur (in fase di attuazione);

ACE1 – svincolo Cavenago-Cambiago;  
ACE2 – via del Luisetto;  
ACE3 – via De Coubertin (in fase di attuazione);  
ACE4 – via Roma (in fase di attuazione);

4. L'elaborato Pr.06.1 individua gli ambiti interessati da interventi di pianificazione esecutiva in fase di attuazione, per i quali valgono i contenuti dei piani attuativi approvati.

b. Modalità di intervento

1. Gli ambiti di completamento del tessuto consolidato sono classificati, ai fini delle presenti norme, come ambiti sottoposti a progettazione unitaria, come definita dall'elaborato Dp.05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, Titolo III, Capo I.
2. Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa e programmi integrati di intervento ai sensi del Capo I, Titolo VI della legge regionale n° 12/05 e successive modifiche e integrazioni.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Negli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato la capacità edificatoria complessiva è determinata per ogni singolo ambito dall'Allegato 4 – Schede degli ambiti di completamento e di trasformazione, all'elaborato Pr.01 – Relazione illustrativa. Nella definizione della capacità edificatoria si considerano eventuali precedenti asservimenti volumetrici delle aree comprese negli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano, verificando per ognuna di esse la condizione di area pertinenziale saturata, parzialmente saturata o libera, secondo la definizione resa dall'art. 10 del Piano delle Regole.
2. Concorrono ad impegnare la capacità edificatoria di cui sopra, gli edifici esistenti dei quali gli strumenti attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso classificabili oppure non classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale.
3. In applicazione del principio di incentivazione urbanistica, la capacità edificatoria di cui al terzo comma può essere incrementata fino ad un massimo del 10 per cento, a seguito dell'impegno dei soggetti attuatori degli interventi o dei proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, a concorrere finanziariamente al conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli prescritti dalle presenti norme. I benefici pubblici aggiuntivi, i tempi del loro conseguimento ed i modi di partecipazione onerosa da parte dei soggetti impegnati, sono concordati con l'Amministrazione Comunale in coerenza con gli obiettivi di sviluppo territoriale del PGT. Si considerano benefici pubblici aggiuntivi la realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori e nel rispetto della vigente legislazione sui lavori pubblici, di interventi, opere e attrezzature di interesse pubblico o generale ulteriori, rispetto a quelli richiesti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi per i singoli ambiti di intervento.

4. L'Amministrazione Comunale può applicare il principio di incentivazione urbanistica anche nel caso di interventi orientati allo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica, in affitto e in proprietà, negli ambiti di intervento, anche oltre i limiti indicati dal Piano dei Servizi, secondo modalità che verranno definite in accordo con l'Amministrazione Comunale: in tal caso l'incremento massimo di capacità edificatoria è pari al 10 per cento della capacità edificatoria minima assegnata all'ambito di intervento
5. L'Amministrazione Comunale può applicare il principio di incentivazione urbanistica anche nel caso di interventi rivolti al risparmio energetico, alla promozione dell'architettura bioclimatica, in presenza di interventi che raggiungono standard qualitativi superiori a quelli stabiliti dalle norme vigenti: anche in questo caso l'incremento massimo di capacità edificatoria è pari al 10 per cento della capacità edificatoria minima assegnata all'ambito di intervento.
6. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale, anche in coerenza con le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, emanare un successivo atto di indirizzo al fine di applicare quanto previsto dal presente comma.
7. Il principio di incentivazione urbanistica può essere applicato utilizzando una sola delle modalità di cui ai precedenti comma 4, 5 e 6, anche in funzione delle esigenze e delle necessità dell'Amministrazione Comunale di raggiungere gli obiettivi di qualità e di riqualificazione delineati dal Piano di Governo del Territorio.
8. L'incremento di capacità edificatoria è assegnato ai soli soggetti che assumono direttamente, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, l'impegno di conseguire o di concorrere finanziariamente al conseguimento dei benefici pubblici aggiuntivi, e tra loro è suddiviso in misura proporzionale alla quota parte di impegno assunta.
9. L'incremento di capacità edificatoria non può determinare, per i singoli ambiti di intervento, densità territoriali superiori ai limiti massimi stabiliti dalle singole schede degli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano e, in ogni caso, non possono essere cumulabili.
10. In alternativa ai criteri di cui ai comma 4, 5 e 6, l'Amministrazione Comunale può riconoscere un incremento della capacità edificatoria pari al 10 per cento, qualora i soggetti proponenti conferiscono gratuitamente all'Amministrazione Comunale, aree di riqualificazione paesistica ed ambientale, di connessione e di ricucitura dei margini urbani, in prevalenza lungo le infrastrutture viabilistiche, cui è stato attribuito un indice di compensazione pari a 0,06 mq/mq.
11. L'Allegato 4., all'elaborato Pr.01. indica gli eventuali indirizzi, con valore di linee guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni ambito di completamento del tessuto urbano consolidato e riguarda i seguenti aspetti
  - stato di fatto con la descrizione dell'area di intervento, le quantità attuali (St, Sc, SIp e V), la destinazione d'uso attuale e la destinazione dello strumento urbanistico precedente;
  - elementi di progetto quali le caratteristiche e gli obiettivi dell'intervento, i parametri urbanistici (Superficie territoriale - St, che dovrà essere dimostrata con appositi rilievi, Superficie lorda di pavimento - SIp di progetto composta



da Slp min, Slp di compensazione, Slp di incentivazione e Slp massima, Volume - V e Altezza - H), le destinazioni d'uso ammesse (destinazioni principali e destinazioni compatibili), la quantità dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico e le prescrizioni particolari;

- indirizzi preliminari per la progettazione indicanti la perimetrazione dell'ambito, le aree di concentrazione fondiaria, le aree per servizi pubblici, gli spazi pubblici e per la socialità, i percorsi ciclabili e pedonali, i percorsi alberati e le infrastrutture di viabilità.

12. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dall'Allegato 4, all'elaborato Pr.01., le proposte di intervento potranno promuovere, all'interno dei singoli ambiti, una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico.
13. In fase di esecuzione, l'Amministrazione Comunale può consentire, senza la necessità di varianti e modificazioni planivolumetriche di cui all'art. 14, dodicesimo comma della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni. Se le modificazioni planivolumetriche sono associate a mutamenti di destinazioni d'uso rispetto alle previsioni dei piani attuativi, si applica la normativa indicata dal Piano dei Servizi.

#### d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili sono indicate nell'Allegato 4, all'elaborato Pr.01.
2. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso si intendono non ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate nella scheda di ogni singolo ambito di completamento del tessuto urbano consolidato.

#### e. Prescrizioni particolari

1. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o lo spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.
2. La realizzazione di parcheggi interrati dovrà interessare marginalmente le aree verdi, ed i corselli di accesso siano in prevalenza contenuti in superfici coperte.
3. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata; le pavimentazioni non potranno occupare più del 20 per cento della superficie libera da edificazioni sopra e sottosuolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.

4. In presenza di pubblici esercizi di prossimità, la superficie lorda di pavimento è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta, arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della superficie lorda di pavimento della specifica attività insediata, ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.
5. Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di 2 mt verso strada e verso i confini di proprietà fino a 5 mt dal ciglio stradale e dovranno essere in prevalenza aperte; le recinzioni verso i restanti confini di proprietà dovranno avere un'altezza massima di 3 mt.

#### **Capo 4. Città delle trasformazioni.**

##### ***Art. 25. (Ambito di trasformazione residenziale – “ATR” e di trasformazione per attività economiche – “ATE”)***

###### ***a. Definizione e principi***

1. Gli ambiti di trasformazione interessano parti strategiche del territorio comunale e si propongono di avviare un progetto di sviluppo urbanistico di aree collocate ai margini del tessuto edificato, tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, mediante interventi finalizzati all'incremento della qualità e vivibilità urbana e del livello dei servizi, oltre alla possibilità di attuare interventi di edilizia residenziale pubblica, di collocare volumi di compensazione e di consentire la ricollocazione di volumi residenziali da demolire nel centro storico, per raggiungere obiettivi di recupero e diradamento del tessuto edificato nel centro storico.
2. Per gli ambiti di trasformazione sono determinati:
  - le connotazioni fondamentali, i limiti quantitativi minimi e massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto e le dotazioni infrastrutturali e di servizi;
  - i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.
3. Sono individuati seguenti ambiti di trasformazione:
  - ATR1 – via San Francesco (in fase di attuazione);
  - ATR2 – via San Francesco (ex-depuratore)
  - ATR3 – ex-PL Vallazze (in fase di attuazione);
  - ATR4 – Sud via Colombo (in fase di attuazione);
  - ATR5 – Strada Vicinale delle Vallazze (in fase di attuazione);
  - ATE1 – Zona Sud Autostrada A4 (in fase di attuazione).
4. L'elaborato Pr.06.1 individua gli ambiti interessati da interventi di pianificazione esecutiva in fase di attuazione, per i quali valgono i contenuti dei piani attuativi approvati, comprese le prescrizioni speciali contenute nel precedente strumento urbanistico per ciò che riguarda l'ambito ATR5 – Strada Vicinale delle Vallazze e l'ambito ATE1 – Zona Sud Autostrada A4.

b. Modalità di intervento

1. Gli ambiti con vocazione alla trasformazione sono classificati, ai fini delle presenti norme, come ambiti sottoposti a progettazione unitaria, come definita dall'elaborato Dp. 05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, Titolo III, Capo I.
2. Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa e, in modo particolare, mediante programmi integrati di intervento, ai sensi della normativa vigente.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Negli ambiti di trasformazione la capacità edificatoria complessiva è determinata dall'Allegato 4, all'elaborato Pr.01.
2. In applicazione del principio di compensazione urbanistica, ogni singolo ambito di riqualificazione e riassetto urbano è dotato di un apposito Indice territoriale minimo (Itm), come definito dall'elaborato Dp.05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, Titolo III, Capo I, la cui completa attuazione risulta obbligatoria. Detto indice è composto anche dalla capacità edificatoria attribuita alle aree che sono destinate dal Piano dei Servizi ad interventi pubblici, di interesse pubblico o generale, che vengono cedute senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, esterne e/o interne agli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato.
3. Per tutti gli altri aspetti si ritengono valide le indicazioni di cui al comma c) dell'art. 24. delle presenti norme.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili sono indicate nell'Allegato 4, all'elaborato Pr.01.
2. Si intendono non ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate nella scheda di ogni singolo ambito di trasformazione.

e. Prescrizioni particolari

1. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 22 lettera e) e all'art. 25 lettera e).

## **Capo 5. Ambiti destinati all'agricoltura**

### **Art. 26. (Ambito agricolo – “E”)**

a. Definizione e principi

1. A questo ambito appartengono le aree di particolare valore ambientale, che compongono la struttura del paesaggio agrario, la cui disciplina è volta al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici, propri del territorio agricolo e che sono in sinergia con l'ambito paesaggistico e

di tutela ambientale. A tal fine si promuove anche la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativo.

2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
  - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
  - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativo;
  - la diversificazione delle produzioni agricole, nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.

b. Modalità di intervento

1. Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire, secondo quanto prescritto dalla vigente normativa per le aree agricole.
2. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, e, limitatamente ai soggetti aventi titolo, anche interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti nel rispetto della vigente normativa in materia.
3. Salvo che per edifici vincolati dal Piano delle Regole come immobili di valore storico-documentale – per i quali si applicano le disposizioni dell'art. 21, lettera "a", quarto comma – sui fabbricati, attrezzature e infrastrutture aziendali sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- I<sub>f</sub> =
  - 0,015 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata e per attività di agriturismo;
  - 0,007 sugli altri terreni agricoli;

Nei casi in cui I<sub>f</sub> è superiore, ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici;

- R<sub>c</sub> =
  - 30 per cento per serre a servizio di terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
  - 10 per cento sugli altri terreni e sull'attività agrituristica;
- H = 7,50 mt;
- D<sub>e</sub> = 10 mt;
- D<sub>c</sub> = 10 mt;
- D<sub>s</sub> = vedi elaborato Dp.05, Titolo III, Capo II.

d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è l'attività agricola e 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'art. 60 della L.R. n° 12/05 e successive modifiche e integrazioni.
2. Risulta, inoltre, ammesso l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale, in materia. In questa specifica attività è consentito l'insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle caratteristiche peculiari.
3. Sono escluse dall'ambito agricolo (E), le seguenti destinazioni:
  - la residenza descritta al gruppo GF1;
  - le attività produttive descritte al gruppo GF3;
  - le attività terziarie descritte al gruppo GF4;
  - le attività commerciali descritte al gruppo GF5, ad eccezione di attività di commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate, in esercizi di vicinato;
  - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6;
  - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.
4. In questo ambito risultano altresì vietati:
  - movimenti di terra, scavi e riporti connessi all'esercizio dell'attività agricola, apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea;
  - discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola;
  - disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti;
  - interventi modificativi del regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
  - interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale;
  - impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, ad eccezione di quelli prodotti dall'attività dell'azienda agricola insediata.

*e. Prescrizioni particolari*

1. Nelle aree agricole comprese all'interno del perimetro del PLIS Rio Vallone ed in quelle interessate dalla proposta di inserimento, le modalità di intervento sono definite dal Titolo III delle presenti norme.
2. Al fine di perseguire obiettivi di salvaguardia e qualificazione dei suoli agricoli, su tutte le aree, anche non contigue, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

3. Gli interventi edilizi in zona agricola tengono conto della tipologia edilizia, dei caratteri morfologici e materici degli insediamenti di appartenenza, nonché degli elementi tipici del paesaggio rurale lombardo.
4. Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 5, 6 e 7 dell'art. 59 della L.R. n° 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Gli indici di edificabilità individuati non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva, secondo quanto disposto dal comma 7 dell'art 59 della L.R. n° 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.
6. In mancanza del sistema fognario, tutti i nuovi interventi classificati ai sensi dell'art. 27, lett. c), d), e) ed f) della L.R. n° 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante sistema di fitodepurazione.
7. Non sono consentiti interventi di sostanziale modifica della morfologia del suolo, quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati delle reti irrigue.
8. Le recinzioni dovranno essere realizzate solo con paletti in legno infissi nel terreno senza fondazione e traverse in legno. Per le aree pertinenziali di edifici esistenti la recinzione potrà essere con piantane in ferro e rete metallica.
9. L'area esterna dovrà essere adeguatamente sistemata, ed a tale scopo è obbligatoria la messa a dimora di fasce o filari di alberi di alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà. Le essenze dovranno essere scelte tra quelle proposte nell'Elaborato Dp.05. – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, Titolo III, Capo VII relativo alle “*Specie arboree prescritte*”.

## **Capo 6. Ambiti della mobilità**

### ***Art. 27. (Ambiti per la mobilità)***

#### ***a. Definizione e principi***

1. Questo ambito comprende gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei veicoli in genere, e sono riservati a:
  - strade di grande e media importanza nazionali e provinciali e di collegamenti intercomunale;
  - strade urbane principali e per opere atte a collegare le zone ai pubblici servizi;
  - strade locali;
  - rete dei percorsi ciclabili e pedonali;
  - marciapiedi e piazze.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
  - attuare interventi di riqualificazione delle infrastrutture esistenti, finalizzati a raggiungere obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale;

- attuare interventi di miglioramento della sicurezza della rete viaria locale, in particolare in corrispondenza degli ambiti residenziali e di quelli con una presenza significativa di servizi ed infrastrutture pubbliche;
- completare la qualificazione delle reti della mobilità locale con interventi attenti al valore ambientale dei luoghi;
- migliorare gli scambi tra rete viaria principale e rete locale;
- attuare la realizzazione di una rete territoriale e locale di piste ciclabili.

b. Modalità di intervento

1. Gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo singolo e si attuano con progetti di opera pubblica che definiscono, oltre al progetto dell'infrastruttura, la sistemazione dello spazio pubblico circostante, le connessioni e gli elementi di continuità con le aree circostanti.

d. Destinazioni d'uso

1. Sono aree utilizzate per sedi viarie destinate alla circolazione dei mezzi pubblici e privati, spazi di sosta, spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tali spazi si intendono compresi anche gli spazi destinati a verde e le strutture di arredo urbano.
2. Comprendono marciapiedi, portici, gallerie, piazze, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria, parcheggi a raso ed in sottosuolo.

e. Prescrizioni particolari

1. Nelle tavole di Piano sono indicate le aree per la viabilità, le sedi viarie delle quali è previsto l'ampliamento o la nuova realizzazione, finalizzate alla ristrutturazione delle sedi o dei nodi stradali. La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenute nelle tavole di PGT ha valore prescrittivo ai fini della redazione dei relativi progetti preliminari, definitivi ed esecutivi.
2. I percorsi pedonali e ciclabili individuati indicano la rete principale; il percorso definitivo dovrà essere definito in sede di progettazione. I percorsi si realizzano in aree di proprietà pubblica, in aree asservite all'uso pubblico ed in aree con diritto di passaggio.
3. La linea di arretramento dell'edificazione indica il limite entro cui si escludono nuove edificazioni e ampliamenti verso strada, peggiorativi della situazione esistente. La sistemazione del suolo nelle aree comprese tra l'infrastruttura e la linea di arretramento deve prestare la massima attenzione alle norme di sicurezza stradale, ed è subordinata alle regole di ogni ambito. All'interno della linea di arretramento sono ammesse le pensiline per la fermata degli autobus, le stazioni di servizio e le attrezzature connesse alla mobilità.
4. Per gli edifici di proprietà privata esistenti nelle aree di cui al comma 1. e relative fasce di rispetto/arretramento, regolarmente assentiti, sino all'approvazione del progetto di opera pubblica, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione. Sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area ricadente all'interno dell'ambito per la mobilità. Per tali interventi è ammessa la riedi-

ficazione in aree edificabili attigue. La demolizione e ricostruzione è consentita anche se il progetto non risulta conforme ai parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito normativo di ricostruzione; dovranno, in ogni caso, essere rispettate le distanze prescritte dal Codice Civile.

5. In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per infrastrutture di mobilità, al di fuori degli ambiti di trasformazione, l'Amministrazione Comunale concede diritti edificatori compensativi pari a 0,06 mq/mq, nelle modalità e forme stabilite dal PGT .
6. Nella costruzione di nuove strade e piazze nonché, ove consentito, nell'adeguamento di quelle esistenti si tiene conto delle seguenti indicazioni:
  - le piazze comprendono, di norma, gli spazi pedonali di rappresentanza, sosta, ricreazione, le carreggiate per la circolazione veicolare, gli spazi di parcheggio, i marciapiedi. Esse devono essere realizzate secondo un progetto unitario che conferisca eleganza, decoro e vivibilità alle zone pedonali tramite l'impiego di materiali e arredi di pregio, la presenza di fontane, monumenti e alberature ornamentali, la previsione di spazi ricreativi all'aperto connessi a chioschi e pubblici esercizi;
  - le zone pedonali, peraltro, devono garantire condizioni di sicurezza: opportunamente separate dalle carreggiate stradali, anche tramite accorgimenti che evitino un'impropria sosta veicolare, devono essere dotate di impianti di illuminazione, scolo delle acque, vigilanza e raccolta dei rifiuti. Nelle zone pedonali è ammesso l'attraversamento di piste ciclabili;
  - le sedi stradali comprendono, di norma, le carreggiate per la circolazione veicolare, gli spazi di parcheggio, i marciapiedi e le piste ciclabili. Esse devono consentire il transito in sede separata delle persone e degli automezzi. Inoltre, devono assicurare, mediante opportuni accorgimenti progettuali, la sicurezza della percorrenza e dell'attraversamento pedonale, la sicurezza dei bambini, la fluidità del traffico, la regolarità della sosta veicolare. Devono essere costruite a regola d'arte in modo da garantire lo scolo delle acque, la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e, in genere, il doppio senso di marcia degli automezzi su carreggiata unica o su carreggiate indipendenti, avere larghezza minima come da vigente normativa in tema di costruzione delle strade;
  - i marciapiedi devono essere realizzati a lato delle carreggiate in modo da dare accesso agli ingressi pedonali degli edifici. Essi, di norma, devono essere separati da queste tramite aiuole piantumate con essenze autoctone indicate nell'elaborato Dp.05 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, Titolo III, Capo VII. La larghezza minima dei nuovi marciapiedi e, in genere, dei percorsi pedonali deve essere di metri 2,00, con allargamenti in corrispondenza di piazzole di sosta dotate di panchine, sedili e adeguata piantumazioni. Tramite opportuni accorgimenti progettuali deve essere impedita la sosta veicolare sui marciapiedi;
  - ove previste nella programmazione comunale di settore, le piste ciclabili devono avere sede riservata, realizzate a regole d'arte con pavimentazione adatta al traffico specifico e avere larghezza minima di metri 1,80, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm. 25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.



7. In ambiti interessati da tracciati di infrastrutture di interesse sovracomunale, verificati e dimostrati i livelli di traffico e di inquinamento, i privati proprietari potranno proporre all'Amministrazione Comunale e agli enti competenti, misure e interventi di abbattimento e/o di riduzione dei livelli di inquinamento atmosferico, sonoro e visivo, utilizzando materiali adeguati allo scopo. La proposta, previo parere degli enti competenti, dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

***Art. 28. (Impianti e attrezzature per la mobilità)***

*a. Definizione e principi*

1. A questo ambito appartengono le zone occupate da impianti di distribuzione del carburante, o di fonti energetiche alternative, per autotrazione e lavaggio di veicoli, da fabbricati ed attività a questi annessi, con esclusione di qualunque altra destinazione d'uso.

*b. Modalità di intervento*

1. Gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo singolo.
2. Sono consentiti tutti gli interventi necessari a mantenere in efficienza gli impianti ed i fabbricati esistenti.

*c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi*

- $I_f = 0,20$  mq/mq;
- $R_c = 20$  per cento;
- $H = 8,00$  mt;
- $De, D_c$  e  $D_s$  = vedi elaborato Dp.05, Titolo III, Capo II.

*d. Destinazioni d'uso*

1. La destinazione d'uso principale è la distribuzione di carburanti (GF6.4).
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.1 e GF5.7;
  - se compatibili con la vigente normativa di settore.
3. Sono escluse dall'ambito della distribuzione carburanti tutte le altre destinazioni.

***Art. 29. (Ambiti di rispetto stradale)***

*a. Definizione e principi*

1. Definiscono i limiti delle zone di rispetto o fasce di arretramento stradale ai sensi del D.Lgs. n° 285 del 30 aprile 1992 e del DPR n° 495 del 16 dicembre 1992 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le aree di cui al presente articolo sono destinate alla realizzazione di nuove strade di interesse comunale o sovracomunale, all'ampliamento e alla rettifica di quelle esistenti, alla realizzazione, all'ampliamento o alla modifica di attrezzature accessorie alla

viabilità, quali corsie di servizio, marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopedonali, parcheggi pubblici e spazi di manovra.

3. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non sono edificabili e le aree libere devono essere sistemate a verde, prevedendo la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica. Quando la fascia comprende parti di lotti edificabili individuate graficamente nelle tavole di piano, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto.
4. Nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a verde stradale risulta ammessa, ove non si venga a determinare pregiudizio per la sicurezza della circolazione e per l'incolumità pubblica e privata, la realizzazione delle seguenti infrastrutture:
  - impianti di soccorso e di assistenza stradale;
  - volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico;
  - pensiline per i pubblici servizi di trasporto;
  - impianti tecnologici a servizio della rete stradale;
  - percorsi ciclopedonali.
5. Per gli edifici insediati all'interno delle fasce di rispetto, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia. E' comunque consentita la realizzazione di recinzioni, giardini, orti e parcheggi.
6. Sono fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

### **TITOLO III**

## **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PARCO RIO VALLONE**

**Art. 30. (Principi di carattere generale)**

1. Il Piano disciplina la porzione dei territori comunali compresa all'interno del perimetro del "Parco Locale di Interesse Sovracomunale Rio Vallone", ai sensi della L.R. n°86/1983.
2. Il Piano di Governo del Territorio suddivide il territorio interessato dal PLIS in due ambiti:
  - Ambito che comprende aree aventi già identica destinazione nel PRG vigente e confermate;
  - Ambito delle aree destinate all'ampliamento del parco previste dal presente PGT.
3. Il parco è gestito dal Consorzio del Parco Rio Vallone, denominato C.P.R.V., istituito con delibera della Giunta Regionale n° 5/21784 del 23 aprile 1992. Fanno parte del Consorzio i Comuni di Aicurzio, Busnago, Basiano, Bellusco, Cavenago di Brianza, Cambiagio, Gessate, Masate, Mezzago, Ornago, Subiate e Verderio Inferiore, come da deliberazione di G.P. di Milano n° 572/05 del 27 luglio 2005 e di C.P. di Lecco n° 74 del 30 settembre 2005.
4. All'interno del perimetro del Parco Rio Vallone e per le aree di cui si propone l'inserimento, si applica, ed è prevalente su ogni difforme norma, fino all'entrata in vigore di un nuovo strumento, il vigente Piano Particolareggiato del Parco, i relativi piani di settore e il Titolo III delle presenti norme.
5. Per le aree comprese nel perimetro del Parco e per quelle di cui si propone l'inserimento:
  - nelle norme d'ambito di cui al Capo II del Titolo II sono definite le condizioni di ammissibilità degli interventi;
  - nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo IV sono dettate le norme per il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici relativi agli interventi consentiti;
  - nella carta delle indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale di cui all'Art. 5, è integrata e completata l'individuazione degli elementi puntuali.
6. Per le aree esterne al parco:
  - nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo IV sono dettate le norme per la tutela dei parchi pubblici e privati;
  - nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo IV sono dettate le norme per la tutela e la salvaguardia delle superfici a bosco esistenti, dei corsi d'acqua con le relative sponde.

**Art. 31. (Obiettivi e finalità)**

1. Le finalità perseguite dal PGT per queste aree sono quelle di disciplinare il territorio interessato in maniera consortile con tutti i comuni del parco stesso, per raggiungere i seguenti fini:
  - la gestione armonica del territorio in funzione della sua salvaguardia e conservazione ambientale;
  - la razionalizzazione della pianificazione e della gestione delle aree destinate a parco;
  - la realizzazione di economie e di servizi più avanzati di quanto, singolarmente, ogni Comune potrebbe ottenere;
  - l'individuazione di modalità di intervento di attività, di sistemi gestionali e tecnici opportuni, di attrezzature e quant'altro necessario alla sistemazione ed alla fruibilità delle aree per la cittadinanza dei Comuni associati;
  - la promozione dell'informazione e dell'educazione ambientale mediante iniziative culturali e divulgazioni atte a favorire la conoscenza dell'ambiente naturale e paesistico.
2. Le previsioni degli ambiti si attuano mediante Piano Particolareggiato, che avrà come obiettivo principale la salvaguardia e la tutela dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, nel rispetto delle attività agricole esercitate, con possibilità di spazi per attività pubbliche legate all'ambiente.

**Art. 32. (Contenuti del piano particolareggiato)**

1. Nell'ambito del Piano Particolareggiato dovranno essere rispettate le indicazioni del PTCP, con la possibilità di ridefinire, secondo il principio del maggior dettaglio di scala subordinato agli opportuni approfondimenti tecnici ed il necessario confronto con la provincia, i perimetri delle aree di rilevanza paesistica (non edificabili), delle aree di pregio (quali i corridoi ecologici principali, i corridoi ecologici secondari, i corridoi ecologici dei corsi d'acqua, i gangli principali e secondari, i gangli della rete ecologica, i varchi perimetrati e non perimetrati).
2. Il Piano Particolareggiato dovrà definire:
  - i criteri per il mantenimento e/o il recupero e la riqualificazione dell'assetto naturale e paesistico, nonché per la continuazione delle normali attività agricole;
  - gli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici;
  - i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove è possibile, la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;
  - il divieto di realizzare nuovi insediamenti fatti salvi quelli espressamente previsti dal piano attuativo, nonché quelli destinati allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, in conformità agli artt. 59 e 60 della LR 12/2005;

- gli interventi per la salvaguardia degli specchi e del corso d'acqua, con particolare riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento, alla conservazione ed al recupero delle sponde e della vegetazione acquatica;
- i criteri per il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia, anche rurale, attraverso recuperi conservativi, restauri e ristrutturazione edilizia;
- il divieto di transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati e comunque secondo le indicazioni del piano particolareggiato;
- le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (rete dei sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici);
- le aree e gli immobili da acquisire in proprietà pubblica;
- le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati.

**Art. 33. (Prescrizioni transitorie)**

1. Si precisa che, fino all'approvazione del piano particolareggiato, l'ambito del presente titolo è da considerare "area di rilevanza agricola", nella quale valgono le indicazioni del Titolo II della legge regionale 12/2005, compatibilmente con quanto di seguito riportato
2. In assenza del Piano Particolareggiato sono vietati:
  - interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti;
  - tutte le alterazioni e mutazioni morfologiche del suolo, ad esclusione dell'attività di mantenimento delle colture agricole;
  - spostamenti di terra e/o livellamenti che non siano di miglioramento dell'assetto idrogeologico preesistente;
  - la rimozione permanente delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
  - la trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo forestale delle province e della L.R. 27/2004;
  - costruire recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona, fatto salvo quanto specificato al comma 5 del presente articolo;
  - effettuare depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.
3. In assenza del Piano Particolareggiato è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione non pertinente la conduzione dei fondi agricoli.
4. In assenza del Piano Particolareggiato le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli dovrà in ogni caso rispettare i seguenti criteri:

- Priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale. Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo inedificato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.
  - Per tutte le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli, residenziali o produttive, è richiesta la disponibilità, in base al fascicolo aziendale del SIARL, di un lotto minimo di intervento, inteso come superficie accorpata del sedime su cui sorgeranno gli edifici. Valgono i seguenti casi:
    - coltivazioni estensive: 8.000 m<sup>2</sup>
    - coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 4000 m<sup>2</sup>,
    - allevamenti zootecnici: 4.000 m<sup>2</sup>.
  - Superficie minima aziendale (definita in base al fascicolo SIARL):
    - coltivazioni estensive: 10 ha
    - coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 3 ha
    - allevamenti zootecnici: 1 ha.
  - Gli allevamenti sono ammessi nel limite di 30 q.li di peso vivo per ettaro.
  - Allevamento di cavalli nell'ambito di aziende agricole. E' fatto obbligo l'utilizzo di scuderie a rastrelliera e non a box chiuso.
  - Sostenibilità economica. Ogni progetto edilizio deve essere subordinato alla necessità aziendale e alla sua sostenibilità economica, dimostrata attraverso idonea documentazione tecnica, a firma di tecnico del settore, relativa al ciclo produttivo, canale di commercializzazione, alla tipologia e al dimensionamento dei fabbricati, allo smaltimento delle deiezioni animali.
  - Mitigazione ambientale. E' fatto obbligo di messa a dimora di siepi campestri e/o filari arborei di specie autoctona (come indicati al Titolo Settimo – Specie arboree prescritte dell'Elaborato Dp.05. – Definizioni generali del PGT) con funzione di mascheratura e alle indicazioni sulla forma e sui materiali, riportate nel comma successivo.
5. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali, gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzioni di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive per gli interventi in tutti gli ambiti agricoli, si prescrive:
- Edifici per infrastrutture  
Possono essere di tipo "in opera" o "prefabbricato", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali:
- coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone e delle gamme della terracotta
  - pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.
- Edifici residenziali e ad essi assimilabili

- facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale
- rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista e in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non essere per parti limitate o decorazioni complementari
- serramenti: devono essere in legno o metallo verniciato
- serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato
- coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti al contesto edilizio. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale
- canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata.

#### Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi:

- recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca;
- recinzioni delle costruzioni agricole: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza e comunque in proporzione non superiore a m<sup>2</sup> 10 di superficie recintata per ogni m<sup>2</sup> di superficie coperta di edifici.

Nei casi consentiti, le recinzioni dovranno avere altezza non superiore a m 1,50 ed essere di tipo aperto senza zoccolo. Esse dovranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, metallo verniciato colore verde o altro colore adatto all'ambiente), con esclusione di recinzioni in muratura o in calcestruzzo (prefabbricato o no). Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di m 6,00, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

## **TITOLO IV**

### **NORME DI VALENZA PAESISTICA**

#### **Capo 1. Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica**

##### ***Art. 34. (Principi di carattere generale)***

1. La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati dal PGT costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati, sono disciplinate in base a principi di valorizzazione e riqualificazione.
2. La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.
3. La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.
4. La carta del paesaggio di cui all'art. 9 del Documento di Piano, la carta della valenza paesistica e la carta della salvaguardia paesistica ed ambientale di cui all'art. 4 del Piano delle Regole, individuano gli ambiti e gli elementi oggetto delle norme di cui ai successivi articoli.
5. Le norme di cui al successivo Capo 3 si applicano altresì agli elementi presenti sul territorio comunale e non specificatamente individuati qualora rientranti nelle relative definizioni.

##### ***Art. 35. (Obiettivi e finalità del PGT)***

1. Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono le seguenti:
  - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
  - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale e ricreativa;
  - lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;



- il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).

## **Capo 2. Disposizioni d'ambito**

### ***Art. 36. (Corridoi ecologici a valenza ambientale e paesistica di valorizzazione del reticolo idrografico)***

1. A questo ambito appartengono le aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico, che necessitano di una riqualificazione naturalistica dal punto di vista paesistico. Comprende le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dai corsi d'acqua naturali e dai relativi contesti paesistici, caratterizzati da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali, nonché aree destinate alla conservazione dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione del bosco, al risanamento di elementi di degrado esistenti e le aree agricole costituenti elemento essenziale del paesaggio. Inoltre, tali aree sono interessate da corridoi ecologici di livello comunale ed in prossimità di corridoi di livello provinciale, intesi come fasce di territorio che presentano una continuità territoriale e che sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra loro.
2. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione di cui all'art. 34.
3. Negli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni:
  - vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
  - le espansioni edilizie, nelle aree ove è consentito, perseguono l'obiettivo del completamento del margine urbano dei nuclei esistenti;
  - non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
  - ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del DPR 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare specifici elementi di valenza paesistico-ambientale, caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento;
  - gli interventi di riqualificazione territoriale di iniziativa pubblica e privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e nuove espansioni edilizie, debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela ed essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico-ambientali del contesto in cui si inseriscono.

### ***Art. 37. (Ambito di rilevanza paesistica)***

1. Sono aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzate da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali. So-

no altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

2. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione di cui all'art. 35.
3. Negli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni:
  - vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
  - le espansioni edilizie nelle aree ove è consentito, perseguono l'obiettivo del completamento del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando la formazione di nuovi sistemi insediativi sconnessi dai nuclei esistenti. La progettazione degli interventi, in particolare per quelli direttamente prospicienti i corsi d'acqua storici, dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale. Il recupero e l'ampliamento degli edifici situati in tali aree avverrà nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali storici locali;
  - non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
  - ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del DPR 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento;
  - negli ambiti di rilevanza paesistica lungo i corsi d'acqua storici non devono essere alterati gli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistenti. Le opere di manutenzione e restauro degli specifici manufatti afferenti i corsi d'acqua (strade, alzaie, sponde, chiuse e canali) andranno effettuate nel rispetto delle originarie tecniche costruttive. Gli elementi storici compresi in tali ambiti tutelati andranno valorizzati come elementi significativi di un più vasto sistema turistico e fruitivo;
  - gli interventi di riqualificazione territoriale d'iniziativa pubblica o privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e nuove espansioni edilizie debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela e debbono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico-ambientali del contesto in cui si inseriscono.

***Art. 38. (Ambito di rilevanza naturalistica)***

1. Gli ambiti di rilevanza naturalistica sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro. Tali ambiti comprendono le aree di naturalità individuate dai vigenti piani territoriali dei Parchi Sovracomunali, nonché quelle proposte dal PTCP.
2. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono ai principi di salvaguardia e di valorizzazione di cui all'art. 35.
3. Negli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni:
  - vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno ed è vietata l'apertura di nuove cave;
  - non è consentita di norma la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, deve essere assoggettata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;

- nelle aree agricole comprese all'interno di tali ambiti, l'eventuale insediamento di nuovi complessi agricolo-zootenici, ove ammessi, dovrà essere integrato da un progetto di inserimento paesistico;
- gli interventi di espansione edilizia dovranno evitare la frammentazione del territorio e la compromissione della funzionalità ecologica di tali ambiti;
- non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
- ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del DPR 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento.

**Art. 39. (Ambito agricolo)**

1. Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Essi corrispondono agli ambiti definiti dal Piano delle Regole.
2. In coerenza con le finalità perseguite dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, quali il Piano di sviluppo agricolo provinciale e la legge regionale n°93/1980 e successive modifiche, negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:
  - deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
  - deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica, anche con riferimento agli esempi del Repertorio B del PTCP;
  - nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane, le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
  - le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

**Capo 3. Norme di valenza paesistica**

**Art. 40. (Elementi del paesaggio agrario)**

1. Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'art. 35.

2. Disposizioni per i fontanili:
  - è vietato alterare la testa e l'asta dei fontanili;
  - è vietata ogni opera di trasformazione, di urbanizzazione e di edificazione all'interno di una fascia non inferiore a 50 mt misurati dall'orlo della testa e lungo l'asta, per una fascia non inferiore a 25 mt se la situazione attuale lo consente. Nello specifico tali disposizioni non si applicano relativamente alle aree inglobate nell'urbanizzato per le quali lo stato di fatto non lo consente. Le eventuali recinzioni sono consentite solo in forma di siepi di vegetazione arbustiva;
  - è da promuovere la riqualificazione delle incisioni della testa per almeno 150 mt dei fontanili attivi e di quelli potenzialmente riattivabili e la relativa vegetazione di pertinenza, in quanto elementi di valorizzazione del territorio agrario;
  - oltre agli interventi necessari per la normale manutenzione della testa e dell'asta, da effettuarsi con tecniche tradizionali, legata alla funzione irrigua dei fontanili, sono ammessi interventi per la fruizione e percorsi pedonali, purchè compatibili con le finalità di conservazione e di valorizzazione naturalistica del bene.
  
3. Disposizioni per la rete irrigua:
  - sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato. Sono fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore e dagli specifici obiettivi, piani e programmi ai sensi della legge regionale n° 59/84 e successive modifiche e integrazioni per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici;
  - è ammessa la tombinatura per esigenze agricole, atta a garantire l'accesso agli appezzamenti coltivati;
  - è vietata la copertura dei corsi d'acqua;
  - gli edifici ricadenti all'interno della fascia possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di interventi di demolizione e nuova edificazione, la volumetria demolita potrà essere recuperata sulla restante parte del lotto edificabile, oppure su lotti adiacenti;
  - nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n° 523 del 25 luglio 1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionali ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato decreto;
  - sono invece ammesse, entro la distanza di 4 mt, le recinzioni asportabili, formate da pali e reti metalliche;
  - le zone di tutela assoluta previste dal D.Lgs. n° 258/2000, art. 5 aventi un'estensione di almeno 10 mt di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
  - per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs. n° 258/2000;
  - per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5, comma 6 del D.Lgs. (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal documento "Direttive per la

disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto", approvato con DGR 10 aprile 2003, n° 7/12693;

- nelle tavole di piano è individuata la fascia di salvaguardia dei corsi d'acqua. All'interno della fascia individuata si applicano le disposizioni del Regio Decreto citato e, precisamente, entro la fascia di 10 mt dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati:
  - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevano oltre la quota del piano di campagna;
  - gli scavi;
  - entro la fascia di 4 mt dai limiti come sopra definiti sono vietati le piantagioni e le movimentazioni del terreno.
- 4. Disposizioni per i manufatti idraulici:
  - è vietato alterare i manufatti idraulici di valore paesistico; per tutti gli altri manufatti, che rappresentano comunque testimonianza storica locale, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;
  - vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue.
- 5. Disposizioni per la viabilità poderale e interpoderale:
  - la viabilità quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli e di servizio. Va incentivata la percorribilità ciclo-pedonale a scopo fruitivo delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico.
- 6. Disposizioni per la vegetazione di ripa e bordo campo:
  - deve essere conservata e riqualificata la vegetazione arboreo-arbustiva attraverso la manutenzione forestale che preveda forme di governo della vegetazione che tenda, con tagli selettivi, a favorire il rinnovo e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente e della flora erbacea femorale. Devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni compatibili con l'attività agricola presente ed il contesto paesaggistico.

***Art. 41. (Parchi urbani ed aree per la fruizione)***

1. Sono i parchi urbani esistenti e previsti dalla pianificazione comunale che, per dimensione e bacino di utenza, hanno valenza a scala comunale e sovracomunale, nonché le aree private per la fruizione destinate anche ad attività sportive. Essi sono funzionali alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua che mettano in relazione tali aree tra di loro e con il sistema del verde di scala comunale e sovracomunale.
2. Le aree di cui al presente articolo sono preservate nel loro valore di connettività urbana e sovracomunale e nel patrimonio vegetale esistente.

**Art. 42. (Nuclei di antica formazione)**

1. I nuclei di antica formazione sono intesi come i nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, caratterizzati da struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine edilizie antiche, continue e riconoscibili. Sono da considerare parte integrante dei nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione di cui all'art. 35.
3. Entro il perimetro dei nuclei di antica formazione si applicano le seguenti disposizioni:
  - deve essere tutelata l'integrità dell'impianto urbano e del reticolo viario che ha determinato l'impianto originario, conservate le tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.;
  - le norme edilizie, di cui al Regolamento Edilizio, sono integrate da specificazioni per il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali componenti architettoniche, materiali di finitura, colori, pavimentazioni esterne, ecc.;
  - sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura;
  - gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico-funzionali, che per quelli architettonico-espressivi;
  - la destinazione d'uso dovrà essere coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.

**Art. 43. (Insediamenti rurali di interesse storico)**

1. Tali nuclei e aggregazioni insediative sono caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive, agricole e zootecniche.
2. I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti sono afferenti al sistema della valorizzazione di cui all'art. 35.
3. Agli insediamenti rurali di interesse storico si applicano le seguenti disposizioni:
  - gli interventi di recupero di manufatti esistenti devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo;

- gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, devono ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali, che per quelli architettonico-espressivi;
- i mutamenti della destinazione agricola originaria degli edifici eventualmente dismessi, sono consentiti qualora non pregiudichino la prosecuzione dell'attività agricola o non alterino i caratteri e gli elementi del contesto territoriale, quali i tracciati stradali poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione, le siepi, i filari alberati, gli elementi storico-testimoniali riconducibili alla originaria partizione agraria.

**Art. 44. (Elementi storico-architettonici)**

1. Comprende edifici storici, religiosi, civili, rurali, ville e parchi, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.
2. Gli elementi storico-architettonici comprendono, altresì, le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio. Gli elementi individuati comprendono sia i beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42, sia i beni ritenuti di valore storico-architettonico e individuati negli elaborati del PGT.
3. I criteri e le modalità di intervento ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'art. 35.
4. Agli elementi storico-architettonici si applicano le seguenti disposizioni:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
  - gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso di giardini e parchi, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che consideri tutte le sue componenti, architettoniche, materiche e vegetali;
  - eventuali modifiche alle destinazioni d'uso vanno finalizzate alla loro valorizzazione, attraverso un'attenta valutazione della compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
  - gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.

**Art. 45. (Percorsi di interesse paesistico)**

1. Si tratta di percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete diverse di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percor-

si vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia della prima levata IGM del 1888.

2. I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione di cui all'art. 35.
3. Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:
  - all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
  - non è consentita all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

**Art. 46. (Aree archeologiche)**

1. Il PGT individua, in via preliminare all'elaborato PR.06.1., le aree a rischio archeologico, ambiti caratterizzati dall'accertato ritrovamento di beni di interesse archeologico.
2. Gli indirizzi del PGT per la tutela dei beni di interesse storico archeologico sono di controllo di ogni tipo di scavo o di movimento del suolo e del sottosuolo, nelle aree a rischio archeologico di cui al precedente comma 1.
3. All'interno di tali ambiti, si applicano le seguenti disposizioni:
  - nelle aree di rischio archeologico ed in quelle di rispetto archeologico gli scavi o le arature dei terreni di profondità maggiore di 50 cm devono essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia;
  - gli eventuali interventi di modifica della quota attuale del piano di campagna dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia, per l'espressione del parere di competenza e per le opportune misure di salvaguardia;
  - gli interventi di scavi o movimenti di terra nelle aree archeologiche, devono essere effettuati attraverso l'utilizzo di mezzi idonei al fine di salvaguardare l'integrità di eventuali reperti.
4. Il Comune promuove, anche in collaborazione con la Provincia e con la Soprintendenza per i Beni archeologici, oltre all'aggiornamento dei dati relativi ai ritrovamenti, la conoscenza dei beni e dei siti archeologici attraverso adeguate attività culturali.

**Art. 47. (Ciclo delle acque)**

1. Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso



ai corpi idrici sotterranei, a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falda profonda.

2. Per la valorizzazione di tali ambiti si rimanda alle disposizioni di cui all'Allegato "C" alle norme del Piano delle Regole, integrate con le seguenti direttive:
  - gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del recettore;
  - deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
  - le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
  - per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate;
  - nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche.

**Art. 48. (Aree di bonifica)**

1. Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali siano state attivate le procedure previste dall'art. 17 del D.Lgs. n° 22/97 e del DM n° 471/1999 a causa di un potenziale o reale pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'art. 35.

**Art. 49. (Ambiti di cava cessata)**

1. Si definiscono cave cessate gli ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva non più in corso, ed in cui vi è la necessità di intervento di recupero e riqualificazione ambientale.
2. I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'art. 35.
3. I recuperi ed i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica, favorendo la rinaturazione e l'utilizzo pubblico delle aree. Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi.

A tal fine essi possono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica riportate nel Repertorio B del PTCP.

***Art. 50. (Tutela della flora e della fauna)***

1. Si tratta di specie floristiche tutelate ai sensi della legge regionale n°33/1977, art. 22 comma 1, ed ulteriori specie da tutelare con le medesime modalità individuate nell'Elenco 1 del PTCP.
2. E' vietata la raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.
3. Rientrano tra le categorie da tutelare della fauna, di cui all'Elenco 1 del PTCP:
  - le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici;
  - l'elenco di specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica;
  - l'elenco delle specie alloctone presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per le popolazioni di fauna locale;
  - l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi.
4. Si rimanda alla Direttive sull'avifauna 79/409/CEE e alla L.R. n° 26/1993 sulla protezione della fauna selvatica e la disciplina dell'attività venatoria, nonché la DGR 20 aprile 2001, n° 6/4345.

***Art. 51. (Gangli secondari)***

1. Si tratta di zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali), ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.
2. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono ai principi della valorizzazione e della riqualificazione di cui all'art. 35.
3. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:
  - si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
  - i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con i gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

***Art. 52. (Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità)***

1. Fasce di territorio che presentando una continuità territoriale sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla

valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

2. I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione di cui all'art. 35.
3. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso, per una larghezza idonea a garantire la continuità (in via indicativa almeno 50 metri), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio B del PTCP.
4. Il Comune:
  - individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
  - definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
  - individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

***Art. 53. (Varchi funzionali ai corridoi ecologici)***

1. Varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'art. 35.
3. A tali aree si applicano le seguenti disposizioni:
  - in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
  - nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
  - nell'ambito dei programmi di rimboschimento dev'essere data priorità agli interventi in tali zone.

***Art. 54. (Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica)***

1. Riguarda le interferenze tra le principali infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica locale e sovracomunale.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali corridoi rispondono al principio della riqualificazione di cui all'art. 35.
3. In tali aree debbono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al

Repertorio B del PTCP. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

**Art. 55. (Aree boscate)**

1. Rientrano i boschi definiti ai sensi della legge regionale n° 27/2004 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le aree ricoperte da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico.
2. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio di valorizzazione di cui all'art. 35.
3. Gli indirizzi per la gestione dei boschi sono contenuti nelle disposizioni della legislazione e regolamenti regionali.
4. In aggiunta alle disposizioni vigenti, allo scopo di tutelare il patrimonio arboreo comunale, in tutto il territorio, qualsiasi abbattimento di alberi, sia di basso sia di alto fusto, di cespugli e di qualunque essenza arborea, posti a difesa di ripe, scarpate, strade e sentieri pubblici e privati, è consentito, previa specifica preventiva autorizzazione, solo nei casi di pericolo, salute pubblica o di grave ostacolo alla realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento o di ampliamento e comunque è subordinato all'impegno alla sua ripiantumazione entro il termine di un anno, eventualmente con alberi di altra specie purchè di alto fusto ed in diversa posizione, anche su aree pubbliche concordate preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

**Art. 56. (Arbusteti, siepi, filari)**

1. Le unità ecosistemiche che costituiscono la struttura di riferimento per la creazione della rete ecologica sono arbusteti, siepi e filari.
2. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio di valorizzazione di cui all'art. 35.
3. Modifiche agli elementi individuati di cui al presente articolo sono consentiti solo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 57. (Stagni, lanche e zone umide estese)**

1. Si tratta di ecosistemi caratterizzati da acque lentiche basse, contraddistinte dalla elevata produttività primaria e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità.
2. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono ai principi della salvaguardia e della valorizzazione di cui all'art. 35.
3. A tali elementi si applicano le seguenti disposizioni:
  - è vietata la soppressione, nonché qualsiasi intervento che ne depauperi il grado di naturalità;
  - sono ammessi esclusivamente interventi di naturalizzazione, anche con riferimento ai criteri di cui al Repertorio B del PTCP;

- deve essere incentivata la fruibilità di questi luoghi, con modalità non impattanti sugli equilibri ecologici.

## TITOLO V

### NORME SPECIFICHE

#### Capo 1. Norme sulle attività commerciali

##### *Art. 58. (Ambito di applicazione e definizioni)*

1. Le norme del Capo 1 del presente titolo hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale.
2. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. n° 114/98. Per superficie di vendita (SdV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione uffici e servizi.  
La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie di auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimento per la quota di superficie non superiore a 2.500 mq e nella misura di ¼ della superficie lorda di pavimento per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98 per l'intera superficie di vendita.
3. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
  - alimentare
  - non alimentare.
4. Il riferimento alle diverse tipologie distributive è quello riportato nell'elaborato Dp.05. – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano del Governo, Titolo III, Capo III.
5. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
6. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate, sono assoggettate alle norme generali.

##### *Art. 59. (Correlazione dei procedimenti)*

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio; in tal

caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto.

2. Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. n° 12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n° 114/98, va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42 della L.R. n° 12/05.
3. Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. n° 12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n° 12/05. Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n° 114/98, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.  
Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
4. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n° 42/04 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. n° 12/05 e ai successivi criteri regionali.  
L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n° 42/2004.
5. Qualora l'intervento interessi aree non specificamente vincolate ai sensi del D.Lgs. n° 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.
6. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domanda di cui all'art. 8 del D.Lgs. n° 114/98.
7. Il trasferimento di sede e l'ampliamento di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune; le domande di autorizzazione sono esaminate con la procedura e sulla base delle priorità di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. n° 14/99. In nessun caso è consentito il trasferimento senza una nuova autorizzazione.

**Art. 60. (Insediamento attività commerciali)**

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti previsti per i singoli ambiti.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato, ove le norme dei singoli ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.

3. Nelle aree ove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare medie strutture di vendita di prossimità, con tipologia alimentare e non alimentare: l'elaborato Pr.06.1. individua puntualmente le nuove previsioni di medie strutture di vendita di prossimità, specificandone anche la tipologia merceologica.
4. Fatto salvo le attività attualmente presenti sul territorio comunale e regolarmente autorizzate, non è consentito l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.
5. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
6. L'insediamento e l'ampliamento di strutture commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti territoriali e della dotazione delle aree standard nella misura prevista all'art. 63 delle presenti norme.
7. L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato è assoggettato alla formazione di piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.
8. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nell'elaborato Dp.05. – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista dall'art. 63. delle presenti norme.

***Art. 61. (Mutamenti di destinazione d'uso)***

1. Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, o da una tipologia all'altra, è possibile in tutti i casi in cui la relativa tipologia è indicata come ammissibile.
2. Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purchè non interessino più del 30% della superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare e non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare, né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.
3. I mutamenti di destinazione d'uso con opere, conformi alle previsioni urbanistiche comunali non mutano la qualificazione dell'intervento.
4. I mutamenti di destinazioni d'uso senza opere edilizie possono essere effettuati, semprechè la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune.



5. Qualora l'unità immobiliare o la sua parte interessata dal mutamento di destinazione d'uso non superi la superficie lorda di pavimento di 150 mq, la comunicazione preventiva di cui al comma 4 non è richiesta, fermo restando l'obbligo del rispetto delle destinazioni ammissibili in base alle presenti norme.
6. I mutamenti di destinazione d'uso per unità immobiliari superiori a 150 mq di superficie lorda di pavimento, ancorché senza opere edilizie, con previsione di destinazione commerciale comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici pari al 125% della superficie lorda di pavimento oggetto del mutamento, secondo quanto previsto dall'art. 63.
7. Il reperimento della dotazione aggiuntiva avviene nelle seguenti forme:
  - cessione senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale di aree destinate dal Piano dei Servizi alla realizzazione di attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale;
  - cessione nelle medesime forme all'Amministrazione Comunale di altre aree idonee all'insediamento di servizi pubblici;
  - mediante convenzioni sottoscritte da parte dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti attuatori degli interventi, e trascritte a spese dei soggetti privati sottoscrittori;
  - asservimento ad uso pubblico di spazi e parcheggi privati mediante atti unilaterali sottoscritti dai soggetti attuatori degli interventi, approvati dall'Amministrazione Comunale e trascritti a favore della stessa, a cura e spese dei soggetti sottoscrittori;
  - corresponsione all'Amministrazione Comunale di un importo pari al valore delle aree da acquisire per la realizzazione dei necessari servizi di uso e interesse pubblico o di interesse generale. Il valore è accertato mediante apposite stime da allegare agli atti del mutamento di destinazione d'uso.

***Art. 62. (Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica e ambientale)***

1. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico-culturale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.
2. In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore a 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
3. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita di rilevanza locale, consentite dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla

viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

4. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradale; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica ed ambientale. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature, con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.
5. In ogni caso, in materia di compatibilità viabilistica, paesistica ed ambientale, dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nelle normative emanate in materia a livello regionale e provinciale.

***Art. 63. ( Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico)***

1. Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi dell' art. 58, sono prescritte le seguenti dotazioni di aree di interesse pubblico:
  - Medie strutture di vendita di prossimità: lo standard minimo è pari al 125% della Slp, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
  - Medie strutture di vendita di rilevanza locale: lo standard minimo è pari al 150% della Slp, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.
2. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
3. In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 50% dello standard totale.
4. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel comune e nei comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.
5. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

**Capo 2. Norme relative alle aree per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni, telefonia mobile e radiotelevisione**

***Art. 64. (Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni)***

1. Ai sensi della normativa vigente, l'installazione di impianti ripetitori per telecomunicazioni è consentito nei seguenti ambiti territoriali:
  - ambiti del tessuto urbano consolidato, città delle attività economiche, ambito delle attività produttive consolidate (DP);
  - città consolidata, ambito di completamento del tessuto urbano a prevalente presenza di attività economiche (ACE);
  - città delle trasformazioni, ambito di trasformazione per attività economiche (ATE);
  - ambiti della mobilità;
  - aree per attrezzature tecnologiche.
2. L'installazione di questi impianti dovrà avvenire prioritariamente nelle aree comunali all'uopo individuate e, negli ambiti territoriali individuati, dovrà comunque collocarsi ad una distanza minima di 100 mt dagli ambiti del tessuto urbano consolidato prevalente destinazione residenziale, da ambiti di completamento e di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (ACR) e da ambiti con la presenza di servizi ed attività pubbliche e private di cui alle norme del Piano dei Servizi.

***Art. 65. (Installazione degli impianti)***

1. L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesistico-ambientale, salvaguardando i caratteri del tessuto urbano esistente; gli impianti possono essere collocati su edifici esistenti nel rispetto dei valori e dei caratteri esistenti.
2. In caso di antenne su traliccio singolo, si richiede l'obbligo di parere estetico-ambientale da parte della competente commissione comunale con elaborati appositi, riportanti la vista d'insieme ed altri elementi tali da valutarne l'inserimento nel contesto circostante.
3. Sotto il profilo esecutivo, in mancanza di disposizioni per la sicurezza, si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.
4. Alla pratica edilizia relativa all'istanza del progetto di installazione degli impianti devono essere allegati gli elaborati previsti alla Legge Regionale n° 11/2001 con dichiarazione dei dati tecnici dell'impianto (incluso l'altezza del centro di installazione delle antenne riferita al piano stradale più prossimo e la potenza totale ai connettori di antenna), nonché l'individuazione sull'estratto aerofotogrammetrico dell'altezza degli edifici nelle adiacenze del sito dell'installazione in progetto, al fine di verificare il rispetto della quota minima del centro del sistema radiante e l'inserimento nel contesto urbano.
5. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si rimanda alle disposizioni contenute nella Legge Regionale n° 11/2001, relativi allegati, modifiche ed integrazioni.

**Art. 66. ( Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa)**

1. Ai sensi dell'art. 98 della L.R. n° 12/2005, gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa, limitatamente ai piani terra, sono i seguenti:
  - città consolidata, insediamenti pluripiano con edifici in linea a media densità (R. Md.);
  - città delle attività economiche, ambito delle attività terziarie (DT), commerciali (DC), ricettive (DR) e espositive (DE);
  - ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale (ACR) e a prevalente presenza di attività economiche (ACE).
2. L'attività di centro di telefonia in sede fissa è equiparata all'attività paracommerciale, inserite nel gruppo funzionale GF5.9 e, come tale, è regolamentata.
3. Gli interventi volti alla realizzazione di centri di telefonia in sede fissa, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto macchina per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.

## **TITOLO VI**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

***Art. 67. (Validità ed efficacia)***

1. Il Piano delle Regole assume piena efficacia alla conclusione del procedimento di approvazione secondo le modalità stabilite dalla legge. Esso non ha termine di validità ed è modificabile in qualsiasi momento tramite variante o atto equipollente, approvati secondo le vigenti disposizioni in materia e con adeguate garanzie di partecipazione pubblica al procedimento.
2. Il Piano delle Regole è coordinato con le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale vigente.
3. In caso di discordanza tra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio e fra tavole di piano e norme, queste ultime.

***Art. 68. (Ultrattività dei piani attuativi previgenti e casi di decadenza dei titoli abilitativi)***

1. I piani urbanistici attuativi, gli atti di programmazione negoziata con effetti territoriali e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica comunque denominati che siano già stati approvati e siano vigenti alla data di adozione del Piano delle Regole, anche se non ancora convenzionati, mantengono validità ed efficacia fino alla loro naturale scadenza, anche se in contrasto con eventuali diverse previsioni urbanistiche e prescrizioni attuative contenute nel Piano stesso.  
La validità ed efficacia di tali piani e atti costituisce presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'esecuzione delle opere e interventi edilizi previsti dai piani stessi.
2. Per quanto riguarda gli strumenti attuativi solamente adottati, questi ultimi si dovranno conformare alla disciplina del Piano di Governo del Territorio nel caso in cui il piano esecutivo non sia definitivamente approvato e la relativa convenzione sottoscritta prima della definitiva approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio.
3. Fuori dai casi di cui al primo comma, i titoli abilitativi rilasciati dalla pubblica amministrazione anteriormente alla data di adozione del Piano delle Regole, che legittimino l'esecuzione di opere o interventi edilizi in contrasto con le previsioni del Piano stesso, decadono di diritto salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio.

***Art. 69. (Interventi ammissibili negli ambiti operativi in assenza di piani attuativi)***

1. Ai sensi della normativa vigente, fino all'adozione dei programmi integrati di intervento, dei piani attuativi, all'approvazione dei progetti urbanistici unitari o al rilascio

dei permessi di costruire convenzionati prescritti dal Piano delle Regole, sugli immobili compresi negli ambiti interessati da strumenti attuativi sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a. manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b. interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività si impegni, con atto trascritto a favore dell'Amministrazione Comunale e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta o riconvertita ad uso residenziale, prezzi di vendita o canoni di locazione concordati con l'Amministrazione Comunale e a concorrere agli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento.
2. Sui predetti immobili sono ammessi, inoltre, i seguenti interventi edilizi:
- c. adeguamento igienico e tecnologico;
  - d. adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
  - e. sistemazioni di aree cortilizie e di "aree verdi pertinenziali", come definite dalle presenti norme;
  - f. realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni;
  - g. realizzazione di posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti".
3. Agli interventi di cui alle lettere "a" e "b" possono essere associati mutamenti di destinazione d'uso mirati all'insediamento di funzioni ammesse nell'ambito urbanistico in cui gli edifici sono ubicati.

***Art. 70. (Interventi ammissibili sugli edifici in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole)***

1. Sugli edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - b. adeguamento igienico e tecnologico;
  - c. adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
  - d. sistemazioni di aree cortilizie e di "aree verdi pertinenziali", come definite dalle presenti norme;
  - e. realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni;
  - f. realizzazione di posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti".
2. Agli interventi di cui alle lettere "a" e "b" possono essere associati mutamenti di destinazione d'uso mirati all'insediamento di funzioni ammesse nell'ambito urbanistico in cui gli edifici sono collocati.

***Art. 71. (Deroghe)***

1. L'Amministrazione Comunale può rilasciare permessi di costruire in deroga al Piano delle Regole nei soli casi di interventi pubblici o di interesse pubblico previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

## **ALLEGATO A**

### **CLASSIFICAZIONE E CRITERI DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI DELLA CITTA' STORICA**

#### **1. Obiettivi e finalità**

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT sul patrimonio edilizio esistente, si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:

1. elementi storico-architettonici, centri storici e nuclei di antica formazione:
  - ricostituzione e mantenimento del paesaggio urbano storico e identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;
  - tutela conservativa dei singoli beni, volta al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza, dell'integrità e della significatività;
  - promozione di riutilizzi e recuperi, indirizzati anche alla conservazione dei significati degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
  - valorizzazione di siti e luoghi che rappresentano un valore diffuso e capillare sul territorio, in grado di attribuire identità storica e culturale ai luoghi;
  - tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio (materiali, componenti edilizie, colori, ecc.);
2. insediamenti rurali di interesse storico:
  - valorizzazione e recupero del paesaggio agrario storico nelle sue strutture insediative e produttive e nei rapporti con il contesto (l'unità aziendale, la rete irrigua, le alberature, le strade agrarie, ecc.);
  - recupero del paesaggio storico, dell'impianto e del tessuto edificato, attraverso interventi edilizi (organizzazione dei nuovi volumi, forme, materiali, ecc.) che permettano lo sviluppo dell'attività agricola, nel rispetto dei fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante.

Agli effetti della conservazione dei caratteri espressivi dell'architettura, dei partiti architettonici dei fronti, della forma e dimensione delle aperture, della forma e dimensione degli elementi accessori, dei materiali e delle lavorazioni adottate per tutti gli elementi edilizi esterni, dei colori di finitura impiegati, dei materiali impiegati negli spazi scoperti, gli interventi dovranno curare il massimo rispetto filologico delle caratteristiche identificabili come peculiari dell'organismo edilizio esistente e dell'ambito edilizio interessato.

In ogni caso, per qualsiasi intervento, è richiesta una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezze, frequenze di aperture, elementi ornamentali, rapporti tra pieni e vuoti nelle pareti, tinteggiature, aggetti di gronda, visibilità dei giardini, ecc.), nonché una responsabile salvaguardia dell'esistente tessuto sociale co-



stituito da uno stretto rapporto tra residenza ed attività artigianali, commerciali e di servizio.

Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, tendente ad un miglioramento del livello organizzativo e funzionale. Obiettivi di ogni trasformazione consentita dovranno essere:

1. un dignitoso ridisegno urbano
2. la pulizia da volumi impropri
3. il recupero igienico-edilizio ed ambientale degli spazi interni
4. la salvaguardia o ricostruzione della struttura e conformazione della corte lombarda con particolare cura per l'allineamento verso strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti
5. garantire, laddove possibile, che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da mantenere la continuità dei fili di gronda, la pendenza e l'andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini
6. assicurare l'unitarietà dei cortili e la sua massima fruibilità pedonale con esclusione comunque di recinzioni
7. riproporre i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.

## **2. Classificazione degli edifici e delle modalità di intervento**

Per ogni singolo edificio rilevato e catalogato nell'Elaborato Pr.03 "Schede dei beni storici, architettonici ed ambientali", si procede alla seguente classificazione degli edifici all'intero della città storica antica e moderna:

1. Classe A Edifici di valore storico ed architettonico
2. Classe B. Edifici di valore documentario ed ambientale
3. Classe C. Edifici di recente costruzione
4. Classe D. Pertinenze
5. Classe E. Aree verdi, spazi pubblici e collettivi

e, per ciascuna classe, vengono fornite le seguenti indicazioni:

- definizione
- modalità di intervento
- prescrizioni particolari.

La classificazione del tessuto edilizio storico, come riportata analiticamente nell'elaborato Pr. 06.3 - Classificazione degli edifici e degli spazi aperti, ha l'obiettivo di:

1. definire obiettivi e finalità degli interventi sul patrimonio esistente;
2. classificare i singoli edifici, individuando forme e modalità di intervento sugli stessi;

mentre l'elaborato Pr. 06.4 - Modalità di intervento nel centro storico e nei nuclei di antica formazione,

3. fornisce indicazioni in merito all'uso dei materiali, alle modalità di intervento e all'utilizzo degli spazi pubblici e privati, individuando criteri generali e criteri specifici.

Gli interventi devono essere eseguiti allegando ad ogni progetto di intervento il rilievo grafico e fotografico degli edifici esistenti che dimostri la consistenza ed i caratteri tipologici, costruttivi e d'uso degli edifici.

### ***Classe A - Edifici di valore storico ed architettonico***

#### Definizione

Sono edifici di valore architettonico e stilistico, coerenti con l'impianto dei centri storici. Il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni.

Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

1. Edifici religiosi
2. Edifici o parti di edifici di archeologia industriale.

#### Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dalla normativa vigente.

Gli interventi sopra previsti devono essere effettuati senza alcuna modifica del perimetro, delle altezze e dei profili, computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale, che devono essere demolite, conservando e ripristinando le costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio (collegamenti verticali e orizzontali quali androni, scale, porticati e loggiati; muri portanti interni ed esterni, volte, solai, coperture e spazi scoperti come cortili e giardini).

Considerata la natura di tali edifici, gli interventi devono conservarne attentamente la tipologia di impianto, anche strutturale e comprese le quote d'imposta dei solai e del tetto, la composizione delle facciate, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, gli apparati decorativi, sia interni che esterni.

Oltre alle prescrizioni generali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

1. la demolizione di intonaci è ammessa quando la loro condizione lo richieda e sempre che non siano affrescati o graffiti;
2. l'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modeste modifiche, senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno, salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
3. per i fabbricati che hanno subito alterazioni deve essere perseguita la ricomposizione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale;

4. i serramenti esterni e interni possono essere ricostruiti sempre che non costituiscano un elemento caratterizzante dell'edificio; in ogni caso devono conservarsi integri i caratteri architettonici ed ambientali della parte;
5. per i vani a piano terra non è consentita l'apertura di nuove luci verso strada;
6. la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, muri, esedre, lapidi, scenari, edicole, ecc.), la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative (volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi e pavimenti);
7. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
8. il restauro e/o risanamento conservativo devono essere estesi a tutta l'area di pertinenza dell'edificio con un progetto unitario, indipendentemente dalla presenza di più proprietari, con particolare attenzione alle pavimentazioni di portici, se esistenti, cortili, accessi, ecc. e alle eventuali sistemazioni a verde.

In mancanza di documentazione originale le pavimentazioni devono essere eseguite di preferenza in pietra non levigata o in cotto pressato a mano e le sistemazioni a verde con specie vegetali utilizzate tradizionalmente nel contesto ambientale, da scegliere tra quelle riportate nell'elaborato Dp.05. – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del PGT, Titolo III, Capo VII.

#### Prescrizioni particolari

Fra le modalità d'intervento sono ammessi il restauro ed il risanamento conservativo, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstite dell'edificio originario, e può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti con le modalità del restauro e del ripristino filologico.

Per i corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse, depositi, ecc) è ammessa una ristrutturazione parziale meno dipendente dalle configurazioni antiche, senza aumentare i volumi e le superfici utili lorde, ma permettendone il recupero all'uso.

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.

La destinazione d'uso può essere quella originaria, di abitazione familiare di grandi dimensioni; quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo antico. In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al piano terra: sono pertanto ammesse attività artigianali di servizio e commerciali compatibili con l'impianto tipologico nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme relativamente alle funzioni insediabili.

#### ***Classe B - Edifici di valore documentario ed ambientale***

##### Definizione

Sono edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con il tessuto urbano storico.

I fabbricati ivi classificati sono qualificati di interesse storico ed ambientale, ma sono stati sottoposti, in misura totale, oppure parziale, a successivi interventi che ne hanno modificato e/o alterato parzialmente le caratteristiche originarie, pur conservandone l'impianto tradizionale ed i valori paesaggistici.

Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

1. Edifici in linea a cortina
2. Edifici plurifamiliari a corte
3. Edifici a tipologia mista armonicamente inseriti nelle corti urbane.

### Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

1. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ad esclusione della demolizione integrale;
2. interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente: sopralzi, ampliamento, interventi di recupero dei sottotetti.

Il criterio di intervento è quello del recupero volumetrico e funzionale.

Gli elementi strutturali interni, verticali ed orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, senza sostanziali alterazioni di quote o modifiche dell'impianto tipologico.

L'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modifiche senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno. Gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati sulla facciata devono perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano.

Tutti gli interventi devono essere attuati senza alcuna modifica del perimetro e dei profili, perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei fabbricati ed il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di interesse storico, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre alle prescrizioni generali di cui al capitolo precedente, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1. demolizioni parziali, anche esterne, sono ammesse ove richieste per ragioni statiche e/o igieniche, purchè la ricostruzione rispetti totalmente i caratteri originari dell'edificio e si adegui alle caratteristiche ambientali dell'intorno ovvero ripristini gli elementi e le relazioni volumetriche preesistenti;
2. modeste trasformazioni, anche esterne, conseguenti a mutamenti di destinazioni d'uso o ad adeguamenti igienico-sanitari sono ammesse, anche se prospicienti spazi pubblici, nel rispetto complessivo delle caratteristiche ambientali dell'intorno. Nel caso siano previste demolizioni parziali e ricostruzioni non è consentito modificare la posizione degli androni di accesso.

### Prescrizioni particolari

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.

Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, l'intervento di ristrutturazione dovrà eliminarli sostituendoli con elementi consoni all'edificio.

L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme, nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale.

Ove non diversamente realizzabile l'intervento, ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il sopralzo del tetto fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, in ogni caso fino ad un massimo di mt 0,80, conservando la conformazione e la pendenza originaria della copertura, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie.

In caso di progetto di recupero abitativo del sottotetto, sono preferibili finestrate verticali in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda, nel caso si volessero invece realizzare finestrate verticali sporgenti oltre il filo di pendenza della falda, quali abbaini e/o cappuccine, si specifica che le stesse dovranno essere allineate alle finestre sottostanti, così come delle stesse dovranno avere pari dimensione in larghezza e dimensione in altezza minima, per garantire le prescrizioni del R.L.I.

In tutti i casi nei quali non sia prevista la permanenza di persone nel sottotetto, sono vietate finestrate verticali in copertura sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda.

E' comunque sempre ammessa la realizzazione di lucernari apribili, se realizzati lungo la linea di pendenza della falda.

Per la realizzazione di progetti di recupero abitabile dei sottotetti esistenti che prevedono il sopralzo del tetto, è prevista la presentazione di un progetto preliminare, ai fini della definizione di un parere preventivo in merito alla proposta formulata.

### ***Classe C - Edifici di recente costruzione***

#### Definizione

Sono edifici costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, sostituendo a volte il tessuto originario, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, ed in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto al carattere tipologico dominante del vecchio nucleo.

Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

1. Villini mono/plurifamiliari ed edifici pluripiano indifferenti all'impianto storico
2. Edifici pluripiano coerenti con l'impianto storico

3. Edifici a tipologia mista con permanenza della struttura urbana
4. Edifici a tipologia speciale - monofunzionale.

#### Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

1. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia;
2. interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente: sopralzi, ampliamento, demolizione e ricostruzione, interventi di recupero dei sottotetti.

Sono altresì assentibili, mediante il ricorso preventivo a piano attuativo e/o titolo abilitativo convenzionato, interventi di demolizione, totale o ricostruzione, anche con modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione), ancorchè l'accorpamento dei volumi esistenti nel rispetto degli allineamenti prospettanti gli spazi pubblici, salvo specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale finalizzata al reperimento di standard urbanistico.

Tutti gli interventi devono perseguire il migliore inserimento dei fabbricati nel contesto dei nuclei storici, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.

#### Prescrizioni particolari

Fatte salve particolari prescrizioni, le opere possono perciò essere finalizzate:

1. al ripristino dei caratteri originari (eliminazione delle superfetazioni)
2. a limitati incrementi volumetrici
3. a mutamenti dell'assetto distributivo planoaltimetrico
4. a mutamenti nel taglio degli alloggi
5. a mutamenti di destinazioni d'uso: qualora il mutamento d'uso comporti un aumento del fabbisogno di standard, la quota parte delle aree dovute per urbanizzazione secondaria, dovrà essere monetizzata sulla differenza fra le destinazioni d'uso in dismissione e quelle in divenire.

L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme.

Ove non diversamente realizzabile l'intervento, ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il sopralzo del tetto fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, in ogni caso fino ad un massimo di mt 0,80, conservando la conformazione e la pendenza originaria della copertura, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie.

In caso di progetto di recupero abitativo del sottotetto, sono preferibili finestrate verticali in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda, nel caso si volessero invece realizzare finestrate verticali sporgenti oltre il filo di pendenza della falda, quali abbaini e/o cappuccine, si specifica che le stesse dovranno essere allineate alle finestre sottostanti, così come delle stesse dovranno avere pari dimensione in larghezza e dimensione in altezza minima, per garantire le prescrizioni del R.L.I.

In tutti i casi nei quali non sia prevista la permanenza di persone nel sottotetto, sono vietate finestrature verticali in copertura sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda.

E' comunque sempre ammessa la realizzazione di lucernari apribili, se realizzati lungo la linea di pendenza della falda.

Per la realizzazione di progetti di recupero abitabile dei sottotetti esistenti che prevedono il soprizzo del tetto, è prevista la presentazione di un progetto preliminare, ai fini della definizione di un parere preventivo in merito alla proposta formulata.

### ***Classe D - Pertinenze***

#### Definizione

Sono compresi elementi edilizi costituiti da parti o porzioni di edifici di minimo valore storico ed architettonico, aggiunti nel corso del tempo all'organismo principale e localizzati anche nelle aree di pertinenza degli edifici.

#### Modalità di intervento

Per le pertinenze coerenti con l'impianto generale del tessuto storico è data la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, come definiti dalla normativa vigenti.

Per tutte le altre pertinenze, considerate come superfetazioni, baracche e tettoie, non coerenti con l'impianto generale del tessuto storico, è obbligatoria la demolizione. Nel caso di demolizione e ricostruzione all'interno del medesimo impianto edilizio, viene data la possibilità di un aumento della superficie coperta esistente pari al 10%, purchè l'intervento sia coerente e compatibile con l'impianto esistente e sia finalizzato alla ricomposizione delle preesistenze. Al riguardo dovrà essere presentato un progetto preliminare, ai fini della definizione di un parere preventivo in merito alla proposta formulata.

### ***Classe E - Aree verdi, spazi pubblici e collettivi***

#### Definizione

Costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano.

Si tratta di:

1. Parchi, giardini e aree verdi di interesse pubblico
2. Giardini e aree verdi private
3. Spazi di rilievo di uso pubblico.

#### Modalità di intervento

Gli interventi nei parchi, giardini e aree verdi devono mirare alla conservazione delle caratteristiche paesistiche e in particolare delle essenze arboree presenti.

Gli interventi nei parchi e giardini di interesse storico e nelle aree verdi devono rispettare, oltre ai contenuti del capitolo precedente, le seguenti prescrizioni:

7. gli alberi di alto fusto esistenti devono essere sottoposti sistematicamente al trattamento più adeguato, alla conservazione ed alla crescita regolare; nel caso in cui uno o più di essi dovessero deperire o morire, devono essere sostituiti immediatamente, a cura e spese del proprietario dell'area, con un numero uguale di alberi della medesima specie. In caso di impossibilità, l'essenza da utilizzare deve essere concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale, all'interno di quelle elencate nell'elaborato Dp.05. – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Definizioni generali del PGT, Titolo III, Capo VII;
7. analogamente deve essere fatto per le altre componenti dell'ambiente naturale - alberi minori, cespugli, rampicanti, manti erbosi, ecc. Si deve anche procedere immediatamente a porre riparo ai danneggiamenti eventuali che fossero in corso;
7. eventuali pavimentazioni che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, danneggiassero la libera crescita delle alberature, devono essere demolite totalmente o parzialmente, ricostruendo il terreno naturale;
7. le aree cortilive ed i manufatti eventualmente presenti e connessi organicamente ai caratteri dell'architettura devono essere conservati ai loro caratteri generali, ovvero restaurati adeguatamente.

Gli interventi negli spazi di rilievo di uso pubblico devono mantenere integri gli elementi ed i manufatti che rappresentano l'identità e la memoria dei luoghi.



## **ALLEGATO B**

### **CRITERI E PER L'UTILIZZO DEI MATERIALI NELLA CITTA' STORICA**

#### **1. Criteri generali**

Tutti gli interventi che interessano il patrimonio edilizio esistente classificato come città storica antica e moderna, dovranno rigorosamente rispettare le caratteristiche di finitura preesistenti, eliminare gli elementi in contrasto con l'edificio originario e, di norma, rispettare le prescrizioni di seguito descritte.

Tutti gli interventi, attuati mediante intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato o piano attuativo, devono fare riferimento agli strumenti normativi vigenti in materia igienico-sanitaria e alle eventuali possibilità di deroga in essi contemplata, sono comunque vincolati al rispetto delle seguenti disposizioni di carattere generale:

- salvaguardia e/o ripristino dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani;
- rispetto e/o ripristino della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, che dovranno essere mantenuti, se esistenti, o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali della città storica;
- ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, i colori originali e/o tradizionali della città storica;
- rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici della città storica;
- mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri, nel caso di intervento su edifici già manomessi.

I solai possono essere sostituiti, previa documentazione delle necessità statiche, con altri aventi le medesime caratteristiche, solo se privi di valore artistico oggettuale; in tale ipotesi dovranno invece essere conservati.

Eventuali variazioni di quota potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico;

- mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura e dei materiali di copertura stessi, di gronde e pluviali; o, nel caso, di intervento su organismi architettonici già manomessi, ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del contesto storico;
- conservazione di tutti gli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e, contestualmente, dei relativi elementi architettonici.

In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi deve essere prevista la conservazione ed il restauro, la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale, ed in particolare devono essere rispettati:

- gli allineamenti delle facciate e delle gronde;
- le facciate di rilevante interesse architettonico;
- i portali, le banchine e le cornici originali in pietra ed in cotto;
- le inferriate ed i parapetti in ferro;
- le decorazioni originali;
- le pavimentazioni in cotto o in pietra di strade e cortili;
- gli alberi e gli elementi di arredo urbano.

E' escluso l'utilizzo di materiali non tradizionali per le finiture esterne; ed è fatto divieto di realizzare finiture e opere in genere non coerenti con quelle preesistenti nell'area di intervento, ed in quelle ad essa circostanti.

Tutti gli elementi in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore artistico, storico ed ambientale devono essere rimossi.

La rispondenza delle scelte di progetto ai criteri generali espressi dal presente elaborato è verificata dall'Amministrazione Comunale sulla base di un'adeguata ed esaustiva documentazione tecnica a supporto del progetto, comprendente almeno la seguente documentazione:

- rilievo dello stato di fatto dell'edificio o dell'unità, esteso per i prospetti almeno alle unità confinanti, indicante gli elementi tipologici fondamentali;
- particolari architettonici e decorativi presenti;
- ipotesi di assetto originario;
- relazione che descriva le scelte di progetto in relazione agli obiettivi stabiliti nel presente comma;
- tavole di progetto complete di piante, prospetti, sezioni e viste assometriche, compreso il raffronto tra demolizioni e ricostruzioni.

## **2. Criteri specifici in merito all'uso dei materiali**

I criteri si riferiscono alle caratteristiche costruttive e di finitura rilevate sugli edifici della città storica, e sono principalmente rivolti a definire le modalità di realizzazione degli elementi architettonici nell'ambito degli interventi di conservazione degli edifici di antica e tarda edificazione.

Per gli edifici di recente edificazione e per gli interventi di ricostruzione, la progettazione degli esterni (facciate, aree libere), soprattutto per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, dovrà ispirarsi alle regole compositive e costruttive contenute nella guida, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto.

I criteri sono composti dalle seguenti voci:

1. Finitura delle superfici murarie di facciata
2. Portici, androni, loggiati
3. Balconi
4. Scale esterne
5. Coperture

6. Zoccolatura
7. Materiali lapidei
8. Finestre, vani, davanzali
9. Inferriate
10. Serramenti
11. Porte, portoncini, ingressi
12. Vettrine
13. Insegne
14. Impianti tecnologici
15. Giardini e spazi cortilizi
16. Rustici
17. Recinzioni
18. Elementi in oggetto
19. Prospetti degli edifici
20. Autorimesse.

### ***1. Finitura delle superfici murarie di facciata***

Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati con intonaci a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento.

Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:

- intonaco civile a base di calce con i seguenti tipi di finitura;
- intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachini, marmorino, cocchiopesto, ecc.);
- intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati, limitatamente agli edifici ottocenteschi o più recenti.

L'intonaco a base calce rustico o a raso pietra da utilizzarsi prevalentemente nei tratti di muratura in pietra di fattura non particolarmente pregevole o nelle murature eterogenee in pietrame.

Nella stesura dell'intonaco è preferibile adattarsi alle irregolarità della facciata senza tirare l'intonaco a perfetto piano sia verticale che orizzontale e mantenere una certa rugosità superficiale utilizzando inerti di idonea granulometria.

L'intonaco stollato non tinteggiato eseguito con malte a base di calce limitatamente alle zoccolature ed ai muri di recinzione e di sostegno.

Le murature tradizionali in pietra devono essere mantenute. Gli interventi su tali murature devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione dei rappezzi eseguiti con malta a base di cemento.

E' comunque di norma vietato lasciare a vista tratti di muratura che già non lo erano o di cui non è prescritto il mantenimento a vista salvo il rinvenimento di elementi di particolare pregio.

Per le finiture di facciata sono comunque vietati:

- gli intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- i rivestimenti in pietra naturale e artificiale; i mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, gres, klinker, ecc.;
- i rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici;
- le verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce e silicati.

Eventuali bugnati e/o decorazioni pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde esistenti devono essere conservati o ripristinati.

In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo bugnato, ecc) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali, ecc.).

## ***2. Portici, androni, loggiati***

E' vietata di norma la chiusura di portici, loggiati e androni esistenti.

Previo adeguato studio con particolari costruttivi, potrà essere ammessa la chiusura con elementi in trasparenza, solamente a condizione che l'intervento sia finalizzato ad un miglior recupero ad usi abitativi o di pubblico interesse dell'edificio, con contestuale salvaguardia di altri elementi funzionali e morfologici.

E' prescritto il mantenimento degli esistenti solai in legno su porticati, androni e loggiati. Le volte situate in corrispondenza dei passi carrai dovranno essere rigorosamente conservate, con divieto assoluto di alterazione della sagoma e delle quote di imposta della volta, e di sostituzione con solaio piano.

## ***3. Balconi***

I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

E' vietata la formazione di nuovi balconi e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, dei balconi esistenti. Eventuale deroga a tale divieto è ammessa solamente per documentate esigenze di ridisegno delle facciate, e di riqualificazione di ambiti degradati.

E' vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso del vetro, materiali plastici, elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc..

I parapetti dovranno di norma essere formati da profilati in ferro semplici (piatti, tondi e quadri: usualmente i primi per gli elementi orizzontali e gli altri per quelli verticali) escludendo l'impiego di profilati, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliate, dell'alluminio dell'acciaio inox, ecc..

Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colore scuro coprente opaco, satinato brunito di colore scuro.

Qualora la struttura del balcone sia in legno, i parapetti dovranno essere in legno con disegno tradizionale.

La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio.

## ***4. Scale esterne***

Le scale e i collegamenti verticali dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, limitando le modificazioni in facciata ed evitando l'occupazione dei porticati esistenti. L'eventuale formazione di nuove aperture nel vano scale dovrà essere riferita al disegno complessivo delle facciate, utilizzando anche riduzioni dimensionali rispetto alle normali aperture, ma mantenendo l'allineamento di quota.

E' ammesso il mantenimento e/o il ripristino di scale esterne solamente per il collegamento tra il piano terra e il piano primo negli edifici con tipologia " a ballatoio "; in tali

casi il recupero edilizio deve essere prioritariamente rivolto a valorizzare le caratteristiche tipologiche del complesso edilizio, anche col mantenimento, nel disegno della facciata, del ballatoio lungo l'intero fronte edilizio.

Le scale esterne di pregio esistenti sono soggette a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili e restaurabili.

E' vietata la formazione di nuove scale esterne e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, di quelle esistenti.

### **5. Copertura**

E' prescritto per tutti gli edifici esistenti o di nuova costruzione l'impiego di tetti a falde inclinate con pendenza compresa tra il 25 % e il 45 % e con manto di copertura in tegola a canale in laterizio (coppi) con l'esclusione di altri materiali o forme.

E' prescritto il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore.

E' ammesso, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo.

I comignoli e i torrioni devono essere realizzati o in muratura intonacata come le facciate o in mattoni, con divieto di impiego di manufatti in cemento, fibrocemento, materiali metallici o plastici o altri materiali simili.

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro di abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario.

E' vietata la formazione di terrazzi, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto; è ammessa esclusivamente l'apertura di terrazzi a pozzo di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente, nei limiti strettamente necessari a garantire i rapporti aerilluminanti dei locali cui appartengono.

Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato.

In coerenza con i caratteri dell'edificio, il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata.

E' vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ('perline').

I canali di gronda devono essere realizzati in rame ed avere sezioni semicircolari; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.

E' vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc.

Il tratto terminale a terra del pluviale per l'altezza minima di m. 2,50, deve essere annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti nel caso che il pluviale sia su spazi pubblici.

### **6. Zoccolatura.**

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce stollato di colore grigio o comunque differenziata dal colore del fondo di facciata.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di fac-

ciata. Essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

E' ammessa, se coerente con i caratteri storici e architettonici dell'edificio, la zoccolatura in pietra da eseguirsi esclusivamente con lastre di arenaria (serena) o pietre simili dello spessore minimo di cm. 4 e con lavorazione della superficie spuntata o a piano di sega bocciardata.

### ***7. Materiali lapidei***

Gli elementi in pietra naturale lavorata esistenti (spalle, architravi, davanzali, arcate, portali, elementi angolari, marciapiedi, ecc.) sono soggetti a vincolo di conservazione. Sono ammessi pertanto i soli interventi di sostituzione, con materiali analoghi, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

Nelle facciate degli edifici è vietato l'uso dei materiali lapidei diversi da quelli tradizionalmente impiegati, quali arenaria "serena" o pietre simili. Per la formazione di spalle ed architravi di nuove aperture e per le aperture esistenti prive di contorni in pietra sarà consentito l'utilizzo di pietra naturale solamente previa verifica di continuità architettonica rispetto all'intera facciata.

I davanzali, le soglie, da eseguirsi in pietra di arenaria serena o simile devono, avere uno spessore minimo di cm. 5, con finitura a piano di sega e successiva sabbiatura, bocciardatura o spuntatura.

### ***8. Finestre: vani, davanzali***

Le nuove aperture devono rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.

Le finestre situate ai piani terra dovranno di norma essere dotate di inferriate E' ammessa l'apertura di porte e finestre a condizione che ne sia dimostrata:

- l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc.) dell'antico vano;
- che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche;
- che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori il valore storico-artistico complessivo dell'edificio;
- che sia giustificata sotto il profilo del riordino strutturale e non modifichi i rapporti tra le varie parti dell'edificio, e che non determini un mutamento delle quote dei solai interni.

### ***9. Inferriate***

Le inferriate tradizionali esistenti sono soggette a vincolo di conservazione. E' ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni, delle parti degradate e non recuperabili.

Le inferriate delle finestre devono essere di disegno semplice preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento orizzontale. Le verniciature dovranno essere preferibilmente realizzate in vernice, colore grigio "canna di fucile".

Sono vietate inferriate realizzate con materiali diversi dal ferro, con trattamenti di zincatura a vista e quelle realizzate con disegni estranei alla tradizione locale.

### ***10. Serramenti***

Per gli oscuramenti sono ammesse le persiane esterne ad ante a stecche smaltate con colori coprenti opachi e/o satinati, da estendere a tutte quelle appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

La scelta del tipo di oscuramento e della relativa verniciatura o smaltatura dovrà essere coordinata con i materiali e le eventuali colorazioni o decorazioni di ciascuna singola porzione verticale di facciata.

Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, se prospettanti su spazi pubblici, devono essere utilizzate ante cieche disposte all'interno.

I serramenti devono essere realizzati in legno, di norma verniciati in colori chiari coprenti opachi o satinati, da estendere a tutti quelli appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

Di norma è da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.

In casi particolari, al fine di meglio valorizzare elementi architettonici peculiari o in caso di aperture di grandi dimensioni e/o vetrine, potrà essere autorizzato l'uso di serramenti metallici realizzati con profilati semplici in ferro con verniciatura colore grigio "canna di fucile".

E' vietato l'utilizzo di:

- blocchi che integrano il serramento con l'oscuramento;
- oscuramenti avvolgibili (tapparelle e veneziane in qualunque materiale).

### ***11. Porte, portoni, ingressi***

I portoni e portoncini tradizionali esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione con analoghi materiali delle parti degradate e non recuperabili.

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno ispirato ai tipi tradizionali, di norma verniciati con colori coprenti. Eventuali telai metallici non dovranno comunque essere visibili.

E' di norma vietato nei nuovi manufatti l'impiego di legno con trattamento di mordenzatura. Nel caso di accertata preesistenza storica di manufatti in legno non verniciato è ammessa la conservazione ed il mantenimento di tale finitura.

E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc., nelle spalle in pietra delle aperture.

### ***12. Vetrine***

Negli edifici per i quali è ammessa la modifica delle facciate è vietata la formazione di nuove aperture per vetrine di dimensioni superiori a m. 3,00 di luce e m. 3,00 d'altezza, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti delle facciate.

I contorni delle vetrine devono essere realizzati in muratura intonacata o in pietra arenaria.

E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali, con piastrelle di qualunque genere, con metalli, legno, materie plastiche, ecc..

I serramenti devono essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio

con verniciatura coprente opaca o satinata.

Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno.

### ***13. Insegne***

Le insegne luminose e non, dovranno di norma essere contenute nella dimensione delle aperture (ingressi e vetrine). Le insegne a bandiera possono essere luminose solo per i logogrammi di pubblica utilità (farmacia, telefono, tabacchi, ecc.).

Tutti i mezzi pubblicitari, comprese le insegne di esercizio, devono preservare le peculiarità identificative dei luoghi, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne commerciali di forte impatto, cromatismi eccessivi o estranei al contesto o disorientanti ai fini della circolazione stradale. Su tali aspetti la norma di piano si raccorda con il Regolamento Edilizio Comunale.

### ***14. Impianti tecnologici***

I contatori del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni.

Dove ciò non sia possibile gli sportelli di protezione dovranno essere integrati nella facciata rispettandone il disegno, le proporzioni e le simmetrie, adottando comunque tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo con particolare riguardo ai materiali incongrui (plastica, acciaio inox, ecc.).

Dovrà essere in ogni caso evitata la collocazione di sportelli su murature in pietrame e/o ciottoli a vista o con trame murarie di pregio.

E' vietata la realizzazione di canne fumarie esterne al filo di facciata. Ai soli fini dell'adeguamento di impianti esistenti alle normative vigenti, ove non altrimenti possibile, potranno essere autorizzati interventi in deroga a quanto sopra indicato sulla scorta di apposito progetto redatto in conformità ai criteri generali degli interventi sugli edifici esistenti.

Gli impianti di condizionamento dovranno essere collocati preferibilmente sulle facciate interne ai cortili adottando tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo; dovrà essere evitata la loro collocazione su facciate prospicienti spazi pubblici, in ogni caso dovranno essere adottati accorgimenti che ne mascherino la vista.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione di norma dovranno essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata, su balconi o terrazzi.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezione di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari che dovranno essere posizionate preferibilmente su falde non prospicienti le pubbliche vie; qualora ciò non fosse possibile, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla pubblica via.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte in commercio (comunque di diametro inferiore ad un metro), presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura ed essere prive di scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.



### **15. Giardini e spazi cortilizi**

Si tratta di spazi che devono essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni.

Le pavimentazioni esterne debbono richiamare quelle di foggia tradizionale e sono ammesse con lastre di pietra, acciottolato e mattoni nel rispetto della tradizione locale. Sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato e calcestruzzo in lastre di colore grigio.

Le pavimentazioni dei cortili devono essere realizzate con:

- acciottolati/rizzada;
- pietra naturale;
- ghiaietto o terra battuta;
- calcestre.

Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastrine, *opus incertum* o comunque con finitura lucida.

L'eventuale impiego di elementi drenanti in cls. prefabbricato, sarà ammissibile solamente nell'ambito di uno studio di sistemazione complessiva dell'area, e limitatamente alle aree scoperte destinate alla sosta degli automezzi.

### **16. Rustici**

La chiusura dei vani originariamente aperti dei fienili, dove consentito dalle presenti norme, dovrà avvenire nei seguenti modi:

- i pilastri in mattoni a vista dei rustici devono essere conservati e mantenuti a vista;
- dove non è possibile la loro conservazione per la ricostruzione dovranno essere impiegati mattoni formati a mano di dimensioni e colore simile a quelli preesistenti, con sfilatura dei giunti a raso eseguita con malte a base di calce.

Il tamponamento dovrà essere eseguito con muratura intonacata o con assito in legno naturale posizionato in sfondato rispetto ai pilastri.

### **17. Recinzioni**

E' vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari. Dove compatibile con le esigenze di uniformità della cortina muraria lungo le strade e gli spazi pubblici, o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio di cui la presente normativa non prescrive l'eliminazione, le recinzioni possono essere realizzate con inferriate, senza muretto sporgente dal terreno realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi prevalentemente orizzontali) con verniciatura opaca o satinata di colore scuro.

E' vietato l'impiego di profilati metallici, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato.

In alternativa all'inferriata, ove esistenti o dove coerente con i caratteri del contesto, e non in contrasto con diritti di terzi e compatibile con il soleggiamento e la ventilazione dei luoghi, è ammessa la formazione di recinzioni costituite da muro intonacato con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici.

### ***18. Elementi in aggetto***

E' vietata la realizzazione di nuovi balconi o aggetti soprastanti arcate, portici e logge. In tali casi è ammessa la realizzazione di loggiati contenuti nel filo di facciata, con utilizzo di parapetto di materiale affine alla struttura portante del solaio (muratura cieca per i solai a volta, parapetto in legno per i solai in legno).

Per gli aggetti già esistenti, se costituenti elemento storicamente integrato con il disegno della facciata, dovranno essere utilizzati parapetti in ferro a disegno lineare, fatti salvi i casi di lavorazioni artistiche di riconosciuto valore architettonico.

Nel caso in cui l'aggetto sia realizzato sopra un passaggio carraio passante voltato, l'altezza del suo piano di imposta dovrà variare in funzione della eventuale differenza di quota tra solaio del primo piano e chiave di volta del passaggio carraio.

### ***19. Prospetti degli edifici***

Si dovrà mantenere e ripristinare la loro composizione, conservando i ritmi delle aperture e gli elementi compositivi orizzontali e verticali.

Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificati in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva di fronti, o sulle parti cieche.

### ***20. Autorimesse***

Devono essere incorporate negli edifici o interrate.

Le aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere rivestimento con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.

Dove l'interro non sia oggettivamente fattibile, esse devono avere caratteristiche di ambientazione sia nei materiali delle pareti verticali, sia nelle chiusure orizzontali, sia nella copertura in coppi o cotto simile, oppure con soletta piana e almeno 50 cm di terra o cm 15 di pietrisco. Le autorimesse private non possono aprirsi direttamente su strada pubblica.

## **ALLEGATO C**

### **FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO**

Secondo quanto indicato nella D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 il territorio comunale è stato suddiviso in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano (ALL. D).

Tale zonizzazione mira a definire una scala di crescenti limitazioni fisico-ambientali, in particolare nei confronti della realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli.

A tali limitazioni, vanno ad aggiungersi quelle contemplate dal sistema vincolistico locale, per le quali si rimanda al capitolo specifico.

#### **1. Rapporti con la normativa sismica**

Nell'ambito dell'ALL. D viene riportata, in termini di retinatura, la risultanza dell'analisi della Pericolosità Sismica Locale.

Il Comune di Cavenago Brianza è inserito in zona sismica 4.

La Carta della Pericolosità Sismica Locale (PSL) ha individuato nel territorio comunale centri di pericolosità sismica locale definiti dalle sigle: Z2, Z4a e Z4d.

I dati emersi dallo studio hanno evidenziato come sia opportuno intervenire nella verifica di 2° livello per gli edifici di cui al d.d.u.o n.19904/03 (elenco di tipologie degli edifici e opere infrastrutturali che possano assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso).

La classe di pericolosità sismica H2-2° livello di approfondimento– consiglierebbe di intervenire anche per gli interventi più significati che andranno a realizzarsi sul territorio e comunque dovrà sempre essere applicato quanto previsto da “Norme Tecniche per le Costruzioni” G.U. n. 222 del 14.09.05 ove si richiede la definizione sismica dei suoli tramite specifiche prove (determinazione della VS30-tramite prove S.P.T. in foro e/o indagini geofisiche).

I valori di soglia per il Comune di Cavenago Brianza sono:

	Valori soglia per il Comune di Cavenago Brianza			
	Suolo tipo B	Suolo tipo C	Suolo tipo D	Suolo tipo E
Valori di sogli per il periodo compreso tra 0.1-0.5 s	1,4	1,8	2,2	2,0
Valori di sogli per il periodo compreso tra 0.5-1.5 s	1,7	2,4	4,2	3,1

## **2 Indicazioni sulla fattibilità geologica per le azioni di piano**

Le indicazioni in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenersi indicative e non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui al D.M. 14 settembre 2005 “Norme Tecniche per le costruzioni”.

Lo studio di progetto da produrre ai sensi del D.M. citato dovrà presentare analisi originali e critiche dei presenti elaborati geologici ed idonea documentazione relativa all’adempimento delle prescrizioni ivi contenute, che dovranno essere valutati a livello comunale nella fase istruttoria della pratica.

I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche eseguite, localizzate su adeguata cartografia, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine dell’integrazione della Banca Dati Geologica Comunale.

Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da tecnico abilitato.

Nella fasce di transizione (50m per lato) tra le varie classi occorrerà tenere conto anche delle indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti. Si dovrà inoltre tenere conto degli ulteriori vincoli e limitazioni evidenziati in ALL. D.

Nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità tra l’intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di potenziale dissesto presenti, sia in relazione alla sicurezza dell’intervento stesso.

Le indagini geotecniche e gli studi geologici, idrogeologici e/o idraulici prescritti per le singoli classi di fattibilità devono comunque essere effettuati **preliminarmente** ad ogni intervento edificatorio e non sono in ogni caso sostitutivi ma integrano e specificano, in funzione delle peculiarità locali, quelli previsti dal D.M. citato.

Le indicazioni qui fornite in merito all’edificabilità si riferiscono a costruzioni di non particolare mole e complessità strutturale.

Sono state fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle qui indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.

In caso di discrepanza, si applicano le norme più restrittive e/o cautelative.

*Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.*

*Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata in sede di presentazione dei Piani Attuativi (art. 14 – L.R. 12/05) o in sede di richiesta del permesso di costruire (art. 38 – L.R. 12/05).*

*Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/09/05 “Norme Tecniche per le Costruzioni”.*

### **3. Definizione classi di fattibilità geologica**

**Classe 2 (gialla) – Fattibilità con modeste limitazioni** "La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori".

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate condizioni limitative, anche se di lieve entità, all'edificabilità.

Si definiscono le aree subpianeggianti o debolmente ondulate caratterizzate da una litologia ghiaioso-sabbiosa con presenza della superficie freatica a profondità superiori a 20 metri.

Sono, in specifico, aree subpianeggianti e/o debolmente pendenti, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche modeste (eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti sabbiosi).

Si localizzano nella porzione occidentale del territorio (**2b**) e lungo la depressione del T. Cava (**2a – 2b**).

*Per le aree ricadenti in questa classe, l'edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.*

*In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito dal D.M. 14/04/05, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche (quali sondaggi e prove penetrometriche).*

*Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazioni, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.*

**Classe 3 (arancione) – Fattibilità con consistenti limitazioni** ”La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all’utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d’uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Il professionista deve in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;
- se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l’ambito territoriale di riferimento /(puntuale, quali caduta massi, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi, interi corsi d’acqua, ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all’edificazione”.

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti o significative limitazioni per la presenza singola o associata.

Nello specifico si definiscono:

**3a - Settori con ridotta capacità portante**

Si tratta delle unità Rissiane e Mindelliane con una coltre d’alternanza ferrettizzata dell’ordine di 2-4 metri; interessano la quasi totalità del territorio

**3b - Settori con presenza di “occhipollini”**

L’analisi dei dati geognostici disponibili evidenziano la diffusione, anche a notevoli profondità, di cavità di varie dimensioni. Si localizzano prevalentemente nella porzione centro-occidentale, anche se, in modo minore si riscontrano anche nella restante parte orientale del territorio

**3c - Settori con acque di ritenzione**

Terreni argillosi superficiali con presenza diffusa di livelli saturi che a seguito di scavi d’intercettazione possono generare deboli venute d’acqua

**3d - Aree con scarsa protezione superficiale**

Sono settori corrispondenti alle valli del Rio della Cavetta, Torrente Pissanegra e Rio Vallone ove i corsi d’acqua hanno asportato, in parte, suoli ferrettizzati superficiali; morfologicamente sono aree depresse con un elevato valore ambientale

**3e - Settori di pregio morfologico**

Sono raggruppati gli elementi relativi agli orli di terrazzo ed alle aree vallive del Cava, Cavetta, Pissanegra e Valloni ove vengono applicate le norme delle N.t.A. del P.T.C.P. - Milano

*Per le aree ricadenti in questa classe, l’edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l’adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.*

*In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito dal D.M. 14/04/05, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche (quali sondaggi e prove penetrometriche).*

*Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazioni, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto e dall'analisi dei fenomeni di stabilità dei versanti.*

**Classe 4 (rossa) – Fattibilità con gravi limitazioni** "L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico".

In questa classe sono cartografate le aree di **Vincolo definite dal Reticolo Minore** (studio allegato) (**4a**).

Lo studio è stato redatto da IDRA Patrimonio e definisce l'andamento e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sia principali (competenza Regionale) che minore (competenza comunale).

Sono inoltre individuati i settori di territorio coinvolti dall'area della **Discarica Consortile** (**4b**) e le aree in passato cavate ed oggetto di recupero ambientale (**area Foppe – 4c**).

Viene riportata la **vasca di laminazione** (**4d**) presente sul Rio Pissanegra, suddivisa con il Comune di Ornago.



#### **4. Ulteriori vincoli e limitazioni**

In ALL. D per rendere più agevole la consultazione, sono riportati i seguenti vincoli e limitazioni:

- **Zone di rispetto dei pozzi pubblici.** Tutti i pozzi pubblici ad uso idropotabile hanno la zona di rispetto. Per le aree di salvaguardia valgono i vincoli e le prescrizioni cui all'art. 5 del D.Lgs. 258/2000.

In particolare, per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate al comma 5, 6 e 7 del citato D.Lgs. (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) all'interno delle zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi del citato comma 5, si fanno nel frattempo proprie le indicazioni fornite dalla D.G.R. 27 giugno 1996 n. 6/15137 e 10 aprile 2003 n. 7/12693. Ulteriore riferimento è il D.Lgs. n. 152/06 – Art. 94.

- **Zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici** ad uso idropotabile, per le quali valgono le relative norme già citate in precedenza con particolare riguardo al comma 4; ulteriore riferimento è il D.Lgs. n. 152/06 – Art. 94.

- **Aree in trasformazione** si farà riferimento alla normativa attualmente in vigore D.Lgs n. 152/06 (relativamente ai procedimenti di caratterizzazione/bonifica dei siti) al Titolo V – Bonifica dei siti contaminati, art. 256 con riferimento ai valori di concentrazione definiti nella Tab. 1-colonne A e B- per i suoli e nella Tab. 2 per le acque sotterranee inserite nell'allegato 5 del Titolo V (documento allegato).

- **Aree di pregio geomorfologico ed orli di scarpata** (definiti nel dettaglio cartografico) con specifico riferimento all'art. 51 delle N.t.A. – P.T.C.P. (allegato).

Inoltre, come richiesto dalla normativa regionale, sono riportati i risultati del rilievo della carta della Pericolosità Sismica Locale (P.S.L.).

Comune di Cavenago di Brianza – Piano di Governo del Territorio  
**Norme di Attuazione del Piano delle Regole**

14-4-2006

Supplemento ordinario alla GAZZETTA UFFICIALE

Serie generale - n. 8

32	Dibenzo(a,l)pirene	0.1	10			49	1,1,1-Tricloroetano	0.5	50
33	Dibenzo(a,i)pirene	0.1	10			50	1,2-Dicloropropano	0.3	5
34	Dibenzo(a,h)pirene.	0.1	10			51	1,1,2-Tricloroetano	0.5	15
35	Dibenzo(a,b)antracene	0.1	10			52	1,2,3-Tricloropropano	1	10
36	Indenpirene	0.1	5			53	1,1,2,2-Tetracloroetano	0.5	10
37	Pirene	5	50				Alifatici alogenati Cancerogeni (1)		
38	Somatossia policiclici aromatici (da 25 a 34)	10	100			54	Tri bromoetano (bromoformio)	0.5	10
	Alifatici clorurati cancerogeni (1)					55	1,2-Dibromoetano	0.01	0.1
39	Cloroetano	0.1	5			56	Dibromocloroetano	0.5	10
40	Dicloroetano	0.1	5			57	Bromodichloroetano	0.5	10
41	Tricloroetano	0.1	5				Nitrobenzeni		
42	Cloruro di Vinile	0.01	0.1			58	Nitrobenzene	0.5	30
43	1,2-Dicloroetano	0.2	5			59	1,2-Dinitrobenzene	0.1	25
44	1,1-Dicloroetilene	0.1	1			60	1,3-Dinitrobenzene	0.1	25
45	Tricloroetilene	1	10			61	Cloronitrobenzeni	0.1	10
46	Tetracloroetilene (PCE)	0.5	20				Clorobenzeni (1)		
	Alifatici clorurati non cancerogeni (1)					62	Monoclorobenzene	0.5	50
47	1,1-Dicloroetano	0.5	30			63	Diclorobenzeni non cancerogeni (1,2-diclorobenzene)	1	50
48	1,2-Dicloroetilene	0.3	15			64	Diclorobenzeni cancerogeni (1,4 - diclorobenzene)	0.1	10

Comune di Cavenago di Brianza – Piano di Governo del Territorio  
**Norme di Attuazione del Piano delle Regole**

14-4-2006

Supplemento ordinario alla GAZZETTA UFFICIALE

Serie generale - n. 88

Fitofarmaci							
82	Alaclor		0.01				1
83	Aldrin		0.01				0.1
84	Atrazina		0.01				1
85	$\alpha$ -essicloressano		0.01				0.1
86	$\beta$ -essicloressano		0.01				0.5
87	$\gamma$ -essicloressano (Lindano)		0.01				0.5
88	Clordano		0.01				0.1
89	DDO, DDT, DDE		0.01				0.1
90	Dieldrin		0.01				0.1
91	Endrin		0.01				2
	Diossine e Furani						
92	Sommatoria PCDD, PCDF (conversione T.E.)		$1 \times 10^{-5}$				$1 \times 10^{-4}$
93	PCB		0.06				5
	Idrocarburi						
94	Idrocarburi Leggeri C inferiori e uguali a 12		10				250
95	Idrocarburi pesanti C superiore a 12		50				750
	Altre sostanze						
96	Amianto		1000 (*)				1000 (**)

  

65	1,2,4-triclorobenzene	1					50
66	1,2,4,5-tetraclorobenzene	1					25
67	Pentaclorobenzene	0.1					50
68	Essicloressano	0.05					5
69	Fenoli non clorurati (1)						
70	Metilfenolo (o-, m-, p-)	0.1					25
71	Fenolo	1					60
	Fenoli clorurati (1)						
72	2-clorofenolo	0.5					25
73	2,4-diclorofenolo	0.5					50
74	2,4,6-triclorofenolo	0.01					5
75	Pentaclorofenolo	0.01					5
	Amine Aromatiche (1)						
76	Anilina	0.05					5
77	o-Anisidina	0.1					10
78	m,p-Anisidina	0.1					10
79	Difenilamina	0.1					10
80	p-Toluidina	0.1					5
81	Sommatoria Amine Aromatiche (da 73 a 77)	0.5					25

**ALLEGATO 5**  
**Concentrazione soglie di contaminazione nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee in relazione alla specifica destinazione d'uso dei siti**

Tabella 1: Concentrazione soglie di contaminazione nel suolo e nel sottosuolo riferiti alla specifica destinazione d'uso dei siti da bonificare

	A	B
	Siti ad uso Verde pubblico, privato e residenziale (mg kg <sup>-1</sup> esposti (espressi come ss))	Siti ad uso Commerciale e Industriale (mg kg <sup>-1</sup> esposti (espressi come ss))
Composti inorganici		
1 Antimonio	10	30
2 Arsenico	20	50
3 Berillio	2	10
4 Cadmio	2	15
5 Cobalto	20	250
6 Cromo totale	150	800
7 Cromo VI	2	15
8 Mercurio	1	5
9 Nichel	120	500
10 Piombo	100	1000
11 Rame	120	600
12 Selenio	3	15

13	Stagno	1	1	350
14	Tallio	1	1	10
15	Vanadio	90	90	250
16	Zinco	150	150	1500
17	Cianuri (liberi)	1	1	100
18	Fluoruri	100	100	2000
	Aromatici			
19	Benzene	0.1	0.1	2
20	Etilbenzene	0.5	0.5	50
21	Stirene	0.5	0.5	50
22	Toluene	0.5	0.5	50
23	Xilene	0.5	0.5	50
24	Somatotria organici aromatici (da 20 a 23)	1	1	100
	Aromatici policiclici (1)			
25	Benzo (a) antracene	0.5	0.5	10
26	Benzo (a) pirene	0.1	0.1	10
27	Benzo (b) fluorantene	0.5	0.5	10
28	Benzo (k) fluorantene	0.5	0.5	10
29	Benzo (g, h, i, j) perilene	0.1	0.1	10
30	Crisene	5	5	50
31	Dibenzo (a,e) pirene	0.1	0.1	10

197	Esteri dell'acido ftalico (ognuno)	10	60
-----	------------------------------------	----	----

(1) In Tabella sono selezionate, per ogni categoria chimica, alcune sostanze frequentemente rilevate nei siti contaminati. Per le sostanze non esplicitamente indicate in Tabella i valori di concentrazione limite accettabili sono ricavati adottando quelli indicati per la sostanza tossicologicamente più affine.  
 (\*) Corrisponde al limite di rilevabilità della tecnica analitica (diffrazione a raggi X oppure I.R. - Trasformata di Fourier)

Tabella 2. Concentrazione soglia di contaminazione nelle acque sotterranee

N° ord	SOSTANZE	Valore limite (µg/l)
METALLI		
1	Alluminio	200
2	Antimonio	5
3	Argento	10
4	Arsenico	10
5	Berillio	4
6	Cadmio	5
7	Cobalto	50
8	Cromo totale	50
9	Cromo (VI)	5
10	Ferro	200
11	Mercurio	1
12	Nichel	20
13	Piombo	10
14	Rame	1000
15	Selenio	10
16	Manganese	50
17	Tallio	2
18	Zinco	3000

INQUINANTI INORGANICI		
19	Boro	1000
20	Cianuri liberi	50
21	Fluoruri	1500
22	Nitriti	500
23	Solfati (mg/l)	250

COMPOSTI ORGANICI AROMATICI		
24	Benzene	1
25	Etilbenzene	50
26	Stirene	25
27	Toluene	15
28	para-Xilene	10

FOLICLICI AROMATICI		
29	Benzo (a) antracene	0.1
30	Benzo (a) pirene	0.01
31	Benzo (b) fluorantene	0.1
32	Benzo (k) fluorantene	0.05
33	Benzo (g, h, i) perilene	0.01
34	Crisene	5
35	Dibenzo (a, h) antracene	0.01
36	Indeno (1,2,3 - c, d) pirene	0.1
37	Pirene	50
38	Somatofia (31, 32, 33, 36)	0.1

ALIFATICI CLORURATI CANCEROGENI		
39	Clorometano	1.5
40	Triclorometano	0.15
41	Cloruro di Vinile	0.5
42	1,2-Dicloroetano	3
43	1,1-Dicloroetilene	0.05

66	1,2,4,5 Tetraclorobenzene	1.8
67	Pentaclorobenzene	5
68	Esaclorobenzene	0.01

FENOLI E CLOFENOLI

69	2-clorofenolo	180
70	2,4 Diclorofenolo	110
71	2,4,6 Triclorofenolo	5
72	Pentaclorofenolo	0.5

AMMINE AROMATICHE

73	Anilina	10
74	Difenilamina	910
75	p-toluidina	0.35

FITOFARMACI

76	Alaclor	0.1
77	Aldrin	0.03
78	Atrazina	0.3
79	alfa - esacloroesano	0.1
80	beta - esacloroesano	0.1
81	Gamma - esacloroesano (lindano)	0.1
82	Clordano	0.1
83	DDD, DDT, DDE	0.1
84	Dieldrin	0.03
85	Endrin	0.1
86	Sommatoria fitofarmaci	0.5

DIOSSINE E FURANI

87	Sommatoria PCDD, PCDF (conversione TEF)	4 x 10 <sup>-6</sup>
----	---	----------------------

44	Tricloroetilene	1.5
45	Tetracloroetilene	1.1
46	Esaclorobutadiene	0.15
47	Sommatoria organoclorogenati	10

ALIFATICI CLORURATI NON CANCEROGENI

48	1,1 - Dicloroetano	810
49	1,2-Dicloroetilene	60
50	1,2-Dicloropropano	0.15
51	1,1,2 - Tricloroetano	0.2
52	1,2,3 - Tricloropropano	0.001
53	1,1,2,2, - Tetracloroetano	0.05

ALIFATICI ALOGENATI CANCEROGENI

54	Tribromometano	0.3
55	1,2-Dibrometano	0.001
56	Dibromoclorometano	0.13
57	Bromodichlorometano	0.17

NITROBENZENI

58	Nitrobenzene	3.5
59	1,2 - Dinitrobenzene	15
60	1,3 - Dinitrobenzene	3.7
61	Cloronitrobenzeni (ognuno)	0.5

CLOROBENZENI

62	Monoclorobenzene	40
63	1,2 Diclorobenzene	270
64	1,4 Diclorobenzene	0.5
65	1,2,4 Triclorobenzene	190

**ALLEGATI ALLA PARTE QUINTA**

**ALLEGATO I**  
Valori di emissione e prescrizioni

**ALLEGATO II**  
Grandi impianti di combustione

**ALLEGATO III**  
Emissioni di composti organici volatili

**ALLEGATO IV**  
Impianti e attività in deroga

**ALLEGATO V**  
Polveri e sostanze organiche liquide

**ALLEGATO VI**  
Criteri per la valutazione della conformità dei valori misurati ai valori limite di emissione

**ALLEGATO VII**  
Operazioni di deposito della benzina e sua distribuzione dai terminali agli impianti di distribuzione

**ALLEGATO VIII**  
Impianti di distribuzione di benzina

**ALLEGATO IX**  
Impianti termici civili

**ALLEGATO X**  
Disciplina dei combustibili

**ALTRE SOSTANZE**

88	PCB	0,01
89	Acrilammide	0,1
90	Idrocarburi totali (espressi come n-esano)	350
91	Acido para - ftalico	37000
92	Amianto (fibre A > 10 mm) (*)	da definire

(\*) Non sono disponibili dati di letteratura tranne il valore di 7 milioni fibre/l comunicato da ISS, ma giudicato da ANPA e dallo stesso ISS troppo elevato. Per la definizione del limite si propone un confronto con ARPA e Regioni.

## 5. Sintesi delle classi di fattibilità geologica (All. D)

Di seguito viene trasmesso un quadro sintetico delle classi di fattibilità geologica individuate e proposte sul territorio comunale.

Per ogni singola classe ( e per i relativi elementi che la compongono) sono riportati:

- Le principali caratteristiche delle aree classificate

- Le problematiche specifiche
- Il parere di edificabilità
- Le indagini di approfondimento

Tramite l'analisi del quadro di sintesi si possono definire gli interventi conoscitivi da sviluppare in fase progettuale per ogni singola area graficizzata nella Carta di Fattibilità Geologica.



Comune di Cavenago di Brianza – Piano di Governo del Territorio  
**Norme di Attuazione del Piano delle Regole**

Classi di Fattibilità Geologica	Principali caratteristiche	Problematiche	Parere di edificabilità	Indagini di approfondimento
<b>CLASSE 4</b> <i>Gravi limitazioni</i>				
<b>Sottoclasse 4a</b> Reticolo idrico minore	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree definite dallo Studio del Reticolo Minore</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree soggette a rischio di esondazione</li> <li>• Aree di salvaguardia idraulica R.D. 523/904</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gravi limitazioni all'utilizzo</li> <li>• Esclusa nuova edificazione</li> <li>• Solo opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche specifiche</li> <li>• Verifiche di compatibilità idraulica</li> </ul>
<b>Sottoclasse 4b</b> Area discarica consortile	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area discarica RSU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cedimenti improvvisi, recupero biogas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gravi limitazioni all'utilizzo</li> <li>• Solo opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geo-ambientali specifiche</li> </ul>
<b>Sottoclasse 4c</b> Aree scavate e/o parzialmente riempite oggetto di recupero ambientale (Foppe)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree depresse e/o morfologicamente modificate recuperate a parco/lago</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materiali di riempimento non definiti</li> <li>• Scadenti caratteristiche geotecniche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gravi limitazioni con specifiche opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche (penetrometrie-sondaggi –geofisiche-misure piezometriche)</li> <li>• Verifiche stabilità di scavo</li> <li>• Verifica opere di smaltimento acque superficiali</li> <li>• Verifica materiali di riempimento</li> </ul>
<b>Sottoclasse 4d</b> Aree vasca di laminazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree depresse rimodellate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree soggette ad invaso</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gravi limitazioni solo opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verifica di compatibilità idraulica</li> <li>• Indagini geognostiche specifiche</li> </ul>
<b>CLASSE 3</b> <i>Consistenti limitazioni</i>				
<b>Sottoclasse 3a</b> Settori con ridotta capacità portante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree comprensive di una coltre superficiale di terreni limo-argillosi dell'ordine di 2-4 metri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terreni disomogenei con scadenti caratteristiche geotecniche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consistenti limitazioni con specifiche opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche (penetrometrie-sondaggi –geofisiche)</li> <li>• Verifiche stabilità di scavo</li> <li>• Verifica opere di smaltimento acque superficiali</li> </ul>
<b>Sottoclasse 3b</b> Settori con presenza di occhi pollini	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diffusione di cavità a diverse profondità</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cedimenti improvvisi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consistenti limitazioni con specifiche opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche (penetrometrie-sondaggi –geofisiche)</li> <li>• Verifiche stabilità di scavo</li> <li>• Verifica opere di smaltimento acque superficiali</li> <li>• Verifica delle opere di sostegno e stabilizzazione</li> </ul>
<b>Sottoclasse 3c</b> Settori con acque di ritenzione nei livelli ferrizzati	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree morfologicamente depresse con presenza di acque(falde sospese?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drenaggio difficoltoso, scadenti caratteristiche geotecniche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consistenti limitazioni con specifiche opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche (penetrometrie-sondaggi –geofisiche-misure piezometriche)</li> <li>• Verifiche stabilità di scavo</li> <li>• Verifica opere di smaltimento acque superficiali</li> <li>• Verifica opere di regimazione idraulica</li> </ul>
<b>Sottoclasse 3d</b> settori con scarsa protezione superficiale (Rio della Cavetta, Pissanegra e Vallone)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree depresse in corrispondenza dei corsi d'acqua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziali aree di esondazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gravi limitazioni con specifiche opere di salvaguardia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche (penetrometrie-sondaggi –geofisiche)</li> <li>• Verifiche stabilità di scavo</li> <li>• Verifica opere di smaltimento acque superficiali</li> <li>• Verifica di compatibilità idraulica</li> </ul>
<b>Sottoclasse 3e</b> Elementi di pregio geomorfologico orli di terratto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree vallive e limiti morfologici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservazione del bene geomorfologico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consistenti limitazioni Art. 51 – P.T.C.P.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rilievi geomorfologico di dettaglio</li> <li>• Analisi stabilità dei versanti</li> </ul>
<b>CLASSE 2</b> <i>Modeste limitazioni</i>				
<b>Sottoclasse 2a</b> Settori con moderata capacità portante e ridotto grado di copertura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree con ridotta copertura limo-argillosa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caratteristiche geotecniche non ottimali (aree eterogenee)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con attenzione alle specifiche problematiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche</li> <li>• Valutazione della capacità portante dei terreni</li> </ul>
<b>Sottoclasse 2b</b> Aree con permeabilità relativamente più elevata con valori di soggiacenza dell'ordine di 20m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree subpianeggianti e con litologie prevalentemente ghiaioso-sabbiose</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativamente ridotte capacità protettive (soggiacenza dell'ordine di 20 metri)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con attenzione alle specifiche problematiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indagini geognostiche</li> <li>• Valutazione del grado di protezione dei terreni profondi</li> <li>• Analisi e smaltimento acque superficiali</li> </ul>

## **6. Norme geologiche di piano**

### 6.1. Definizioni

Vengono riportate e descritte le voci di riferimento per le norme geologiche di piano.

**Pericolosità sismica locale:** previsione delle variazioni dei parametri della pericolosità di base e dell'accadimento dei fenomeni di instabilità dovute alle condizioni geologiche e geomorfologiche del sito; è valutata a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici e geologico-tecnici del sito. Allegato 5 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 *“Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell’aspetto sismico nei piani di governo del territorio – Analisi di III livello”*.

**Studi ed indagini preventive e di approfondimento:** insieme degli studi, rilievi, indagini e prove in sito e in laboratorio, commisurate alla importanza ed estensione delle opere di progetto e alle condizioni al contorno, necessarie alla verifica della fattibilità dell’intervento in progetto, alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo e a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, ottimizzando la progettazione sia in termini di costi che di tempi.

Gli studi e le indagini a cui si fa riferimento sono i seguenti:

- Indagini geognostiche: indagini con prove in sito e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie, caratterizzazione idrogeologica ai sensi del D.M. 14 settembre 2005 *“Norme Tecniche per le Costruzioni”*.
- Valutazione di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti: valutazione preliminare, ai sensi del D.M. 14 settembre 2005 *“Norme Tecniche per le Costruzioni”*, della stabilità dei fronti di scavo o di riporto a breve termine, in assenza di opere di contenimento, determinando le modalità di scavo e le eventuali opere provvisorie necessarie a garantire la stabilità del pendio durante l’esecuzione dei lavori.

Nei terreni/ammasso roccioso posti in pendio, o in prossimità a pendii, oltre alla stabilità localizzata dei fronti di scavo, deve essere verificata la stabilità del pendio nelle condizioni attuali, durante le fasi di cantiere e nell’assetto definitivo di progetto, considerando a tal fine le sezioni e le ipotesi più sfavorevoli, nonché i sovraccarichi determinati dalle opere da realizzare, evidenziando le opere di contenimento e di consolidamento necessarie a garantire la stabilità a lungo termine.

Le indagini geologiche devono inoltre prendere in esame la circolazione idrica e profonda, verificando eventuali interferenze degli scavi e delle opere in progetto nonché la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica.

Nelle aree in dissesto, per una maggiore definizione delle pericolosità e del ri-

schio, possono essere utilizzate le metodologie riportate nella Parte II dell'Allegato 2 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 "*Procedure di dettaglio per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da frana*" e nell'Allegato 4 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 81566 "*Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico*".

- Recupero morfologico e ripristino ambientale: studio volto alla definizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, che consentano di recuperare il sito alla effettiva e definitiva fruibilità per la destinazione d'uso conforme agli strumenti urbanistici.
- Compatibilità idraulica: studio finalizzato a valutare la compatibilità idraulica delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali o più in generale delle proposte di uso del suolo, ricadenti in aree che risultino soggette a possibile erosione secondo i criteri dell'Allegato 4 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 "*Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico*" e della direttiva "*Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B*" approvata con Deliberazione del Comitato Istituzione n. 2 dell'11 maggio 1999, aggiornata con Deliberazione n. 10 del 5 aprile 2006, come specificatamente prescritto nelle diverse **Classi di Fattibilità geologica**.
- Indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e/o dei casi contemplati nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*": insieme delle attività che permettono di ricostruire gli eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee).

Nel caso di contaminazione accertata (superamento delle concentrazioni soglie di contaminazione – CSC) devono essere attivate le procedure di cui al D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*", comprendenti le informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

**Interventi di tutela ed opere di mitigazione del rischio da prevedere in fase progettuale:** complesso degli interventi e delle opere di tutela e mitigazione del rischio, di seguito elencate:

- Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee
- Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti
- Dimensionamento delle opere di difesa passiva/attiva e loro realizzazione prima degli interventi edificatori
- Predisposizione di sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento (piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell'insediamento, indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, ecc.)
- Progetto operativo degli interventi di bonifica ai sensi del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale"

**Zona di tutela assoluta dei pozzi a scopo idropotabile:** è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

**Zona di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile:** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

**Edifici ed opere strategiche** di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 "*Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003*": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

**Edifici:**

- a. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Regionale \*
- b. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Provinciale \*
- c. Edifici destinati a sedi di Amministrazioni Comunali \*
- d. Edifici destinati a sedi di Comunità Montane \*
- e. Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze

- f. Centri funzionali di protezione civile
- g. Edifici ed opere individuate nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- h. Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione
- i. Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali \*\*
- j. Centrali operative 118

\* prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza

\*\* limitatamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza

**Edifici ed opere rilevanti** di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 “Approvazione elenco tipologie degli edifici infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003”: categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

### **Edifici**

- a. Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori
- b. Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere
- c. Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all'allegato 1, elenco B, punto 1.3 del Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile, n. 3685 del 21.10.2003 (edifici il cui collasso può determinare danni significativi al patrimonio storico, artistico e culturale – musei, biblioteche, chiese)
- d. Strutture sanitarie e/o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.)
- e. Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio\* suscettibili di grande affollamento

\* il centro commerciale viene definito (D.Lgs. n. 114/1998) quale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. In merito a questa destinazione specifica si precisa comunque che i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

### **Opere infrastrutturali**

- a. Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade “strategiche” provinciali e comunali non comprese tra la “grande viabilità” di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle considerate “strategiche” nei piani di emergenza provinciali e comunali
- b. Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane)
- c. Porti, aeroporti e eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- d. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica
- e. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.)

- f. Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali
- g. Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione)
- h. Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi
- i. Opere di ritenuta di competenza regionale

**Polizia idraulica:** comprendente tutte le attività che riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua e mantener l'accessibilità al corso d'acqua stesso.

## **7. Indagini ed approfondimenti geologici**

Lo studio geologico di supporto alla pianificazione comunale “*Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione comunale ai sensi della L.R. n. 12/05 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/1566/2005*”, contenuto integralmente nel Documento di Piano, ha la funzione di orientamento urbanistico, **ma non può essere sostitutivo** delle relazioni di cui al D.M. 14 settembre 2005 “*Norme tecniche per le costruzioni*”.

Tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le diverse classi di fattibilità dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione dei piani attuativi o in sede di richiesta di permesso di costruire/Dia e valutati di conseguenza prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.

Gli approfondimenti d'indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 n. 8/1566.

## **8. Piani attuativi**

Rispetto alla componente geologica ed idrogeologica, la documentazione minima da presentare a corredo del piano attuativo dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal D.M. 14 settembre 2005 “*Norme tecniche per le costruzioni*”. In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- Interazioni tra il piano attuativo e l'aspetto geologico-geomorfologico;
- Interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali;
- Fabbisogni e smaltimenti delle acque (disponibilità dell'approvvigionamento potabile, differenziazione dell'utilizzo delle risorse in funzione della valenza e della potenzialità idrica, possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria (quest'ultima solo nel caso in cui comporti all'edificio esistente modifiche strutturali di particolare rilevanza) dovranno essere progettati adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 settembre 2005 “*Norme Tecniche per le Costruzioni*”.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
1. Determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni, ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – *Spectral analysis of Surface Waves*, MASW – *Multichannel Analysis of Surface Waves*, o REMI – *Refraction microtremor for Shallow Shear Velocity*), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica (prove S.P.T. in foro) o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata;
  2. Definizione della categoria del suolo di fondazione in accordo al D.M. 14 settembre 2005 sulla base del profilo di  $V_s$  ottenuto e del valore di  $V_{s30}$  calcolato;
  3. Definizione dello spettro di risposta elastico in accordo al D.M. 14 settembre 2005.

## **9. Aree a pericolosità sismica locale**

All'interno delle aree a pericolosità sismica locale (PSL) e solo per gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, per gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e per le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 “Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003”, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003, **la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 settembre 2005** definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello – metodologie dell'allegato 5 alla D.G.R. n. 8/1566/2005, o utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di pla-

sticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;

- Determinazione delle velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – *Spectral analysis of Surface Waves*, MASW – *Multichannel Analysis of Surface Waves*, o REMI – *Refraction microtremor for Shallow Shear Velocity*), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica (prove S.P.T. in foro) o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e in ogni caso dovrà essere adeguatamente motivata;
- Definizione del modello geologico-geotecnico di sottosuolo a mezzo di n congruo numero di sezioni geologico-geotecniche, atte a definire compiutamente l'assetto morfologico superficiale, l'andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnica, l'assetto idrogeologico e l'andamento della superficie piezometrica;
- Individuazione di almeno tre diversi input sismici relativi al sito, sotto forma di accelerogrammi attesi al bedrock (es da banca dati regionale o nazionale);
- Valutazione della risposta sismica locale consistente nel calcolo degli accelerogrammi attesi al suolo mediante codici di calcolo bidimensionali o tridimensionali in grado di tenere adeguatamente conto della non linearità del comportamento dinamico del terreno e degli effetti di amplificazione topografica del sito. Codici di calcolo monodimensionali possono essere impiegati solo nel caso in cui siano prevedibili unitamente amplificazioni litologiche e si possano escludere amplificazioni di tipo topografico;
- Definizione dello spettro di risposta elastico al sito ossia della legge di variazione della accelerazione massima al suolo al variare del periodo naturale.