

Delibera di adozione del Consiglio Comunale  
n° 38 del 31.07.2012

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale  
n° ..... del .....

Pubblicazione BURL  
n° ..... del .....

Il Sindaco:

**Dott. Franco Borghi**

L'Assessore all'Urbanistica:

**Arch. Raffaele Cucchi**

Il dirigente dell'ufficio tecnico:

**Arch. Lanfranco Mina**

Unità Operativa di Piano:

**Arch. Giuliano Pedrani** (Settore Urbanistica - Edilizia privata)

**Arch. Vito Marchetti** (Settore Lavori Pubblici)

**Geom. Adriano Loda** (S.U.A.P.)

I progettisti:

**Arch. Massimo Giuliani**

**Arch. Luigi Moriggi**

**Ing. Emilio Cremona**

**Planning 2000. srl**

**Montana Ambiente**

Consulente legale:

**Avv. Pietro Ferraris**

Collaboratori:

**Dott. Urb. Stefano Barenghi**

**Arch. Marco Maffezzoli**

**Urb. Giulia Musso**

**PGT** Città di **PARABIAGO**  
provincia di Milano  
art. 7 L.R. 12/2005  
piano di governo del territorio

**Piano delle Regole**



**Norme di attuazione**

**PR 10**

Data /GIUGNO 2012

Aggiornamento a seguito approvazione controdeduzioni  
alle osservazioni: DICEMBRE 2012

## INDICE

### **PARTE PRIMA – CARATTERI DEL PIANO**

#### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....4**

##### **Capo I. Obiettivi e caratteristiche del Piano delle Regole..... 4**

Art. 1. (Oggetto del Piano delle Regole (PR) ..... 4

Art. 2. (Validità ed efficacia)..... 5

Art. 3. (Elementi costitutivi)..... 5

##### **Capo II. Relazioni del PdR con la pianificazione vigente ..... 7**

Art. 4. (Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata)..... 7

Art. 5. (Rapporti con altri piani e regolamenti comunali) ..... 7

#### **TITOLO II - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO ..... 8**

##### **Capo I. Attuazione del Piano delle Regole ..... 8**

Art. 6. (Trasformazione urbanistica ed edilizia)..... 8

Art. 7. (Strumenti di attuazione)..... 8

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

Art. 9. (Applicazione della perequazione/compensazione/incentivazione urbanistica)..... 9

Art. 10. (Applicazione dei criteri premiali) ..... 11

##### **Capo II. Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali..... 13**

Art. 11. (Tipologie di intervento edilizio-urbanistico) ..... 13

Art. 12. (Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti)..... 13

Art. 13. (Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico)..... 14

Art. 14. (Disposizioni generali per le componenti del sistema ambientale) ..... 15

Art. 15. (Qualità degli interventi, tutela ambientale e qualità del suolo)..... 15

##### **Capo III - Usi del territorio ..... 16**

Art. 16. (Criteri generali relativi agli usi del territorio)..... 16

Art. 17. (Mutamenti di destinazioni d'uso) ..... 17

Art. 18. (Criteri di compatibilità delle attività ammesse) ..... 17

Art. 19. (Parcheggi pertinenziali) ..... 18

Art. 20. (Limiti e fasce di rispetto) ..... 18

##### **Capo IV – Normativa transitoria..... 20**

Art. 21. (Disposizioni relative alle misure di salvaguardia) ..... 20

Art. 22. (Edificazioni in corso di esecuzione) ..... 20

Art. 23. (Interventi ammissibili in assenza di piani attuativi)..... 20

Art. 24. (Deroghe) ..... 21

### **PARTE SECONDA - DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO**

#### **TITOLO III – SISTEMA INSEDIATIVO.....22**

##### **Capo I. Norme generali..... 22**

Art. 25. (Articolazione del sistema insediativo) ..... 22

##### **Capo II. Città storica ..... 22**

---

Art. 26. (Obiettivi, definizione e articolazione).....	22
Art. 27. (Tessuto storico consolidato. Edifici di interesse storico-architettonico esterni al tessuto storico. Nuclei rurali di interesse storico della Città Storica) .....	23
<b>Capo III. Città consolidata .....</b>	<b>30</b>
Art. 28. (Obiettivi, definizione e articolazione).....	30
Art. 29. (Norme di carattere generale relative ai tessuti della città consolidata) .....	30
Art. 30. (Tessuto consolidato a medio-bassa densità) .....	31
Art. 31. (Tessuto consolidato a medio-alta densità) .....	32
Art. 32. (Aree di completamento volumetrico) .....	33
Art. 33. (Aree a verde privato) .....	34
<b>Capo IV. Città delle attività economiche.....</b>	<b>34</b>
Art. 34. (Obiettivi, definizione e articolazione).....	34
Art. 35. (Norme di carattere generale relative ai tessuti della città delle attività).....	35
Art. 36. (Tessuto per attività produttive) .....	36
Art. 37. (Tessuto per attività miste produttive, direzionali, commerciali e ricettive) .....	37
<b>Capo V. Città in trasformazione .....</b>	<b>38</b>
Art. 38. (Definizione e articolazione) .....	38
Art. 39. (Ambiti di Riqualificazione Urbana e Ambiti di Trasformazione Strategica).....	38
<b>TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE-PAESAGGISTICO E AGRICOLO .....</b>	<b>40</b>
<b>Capo I. Norme generali.....</b>	<b>40</b>
Art. 40. (Articolazione del sistema ambientale) .....	40
<b>Capo II. Ambiti destinati all’agricoltura .....</b>	<b>41</b>
Art. 41. (Obiettivi, definizione e articolazione).....	41
Art. 42. (Ambiti agricoli).....	41
<b>Capo III. Aree ricomprese all’interno dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS).....</b>	<b>43</b>
Art. 43. (Ambiti compresi all’interno del PLIS dei Mulini).....	43
Art. 44. (Aree comprese all’interno del PLIS del Roccolo) .....	54
<b>TITOLO V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE .....</b>	<b>57</b>
<b>Capo I. Norme generali.....</b>	<b>57</b>
Art. 45. (Obiettivi).....	57
Art. 46. (Norme generali relative al sistema infrastrutturale).....	57
<b>Capo II. Ambiti della viabilità .....</b>	<b>58</b>
Art. 47. (Norme generali relative alle reti ed elementi della viabilità) .....	58
Art. 48. (La rete della viabilità locale).....	59
Art. 49. (Impianti ed attrezzature per la mobilità) .....	60
Art. 50. (Ambiti di rispetto stradale e ferroviario).....	61
<b>Capo III. Mobilità ciclopedonale .....</b>	<b>63</b>
Art. 51. (Articolazione della rete).....	63
Art. 52. (Norme generali relative alle reti di mobilità ciclopedonale).....	63
<b>TITOLO VI - NORME SPECIFICHE .....</b>	<b>65</b>
<b>Capo I. Piano Paesistico Comunale .....</b>	<b>65</b>
Art. 53. (Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi) .....	65
Art. 54. (Verifica dell’incidenza dei progetti) .....	65
Art. 55. (Tutela e valorizzazione ambientale e paesistica) .....	65

---

Art. 56. (Tutela e sviluppo del verde).....	67
Art. 57. (Immobili ed agglomerati soggetti a tutela delle cose di interesse artistico e storico) .....	70
Art. 58. (Tutela idrografica) .....	71
<b>Capo II. Norme sulle attività commerciali.....</b>	<b>71</b>
Art. 59. (Ambito di applicazione).....	71
Art. 60. (Categorie di destinazioni d'uso commerciali).....	72
Art. 61. (Requisiti generali degli spazi commerciali) .....	73
Art. 62. (Mutamenti di destinazione d'uso).....	74
Art. 63. (Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica e ambientale) .....	75
<b>Capo III. Norme relative alle aree per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni, la telefonia mobile e la radiotelevisione .....</b>	<b>76</b>
Art. 64. (Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni).....	76
Art. 65. (Installazione degli impianti) .....	76
Art. 66. ( Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa).....	77
<b>Allegato A</b>	
<b>CLASSIFICAZIONE E CRITERI DI INTERVENTO PER LE AREE E GLI EDIFICI DELLA CITTÀ STORICA.....</b>	<b>78</b>
1. Obiettivi e finalità .....	78
2. Classificazione degli edifici e delle modalità di intervento.....	79
<b>Allegato B</b>	
<b>DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CRITERI PER LA L'UTILIZZO DEI MATERIALI NELLA CITTÀ STORICA.....</b>	<b>85</b>
1. Criteri generali.....	85
2. Criteri specifici in merito all'uso dei materiali.....	86

## PARTE PRIMA – CARATTERI DEL PIANO

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Capo I. Obiettivi e caratteristiche del Piano delle Regole

##### *Art. 1. (Oggetto del Piano delle Regole (PR))*

1. Il Piano delle Regole (PR), che non presenta termini di validità, è sempre modificabile, produce effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L. R. n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
  2. Il Piano delle Regole, in coerenza con le scelte della pianificazione territoriale sovraordinata:
    - definisce all'interno del territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprendendo fra questi le aree libere intercluse o di completamento;
    - indica gli immobili vincolati a norma di legge e tutela i beni storici, architettonici ed ambientali;
    - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione, degrado e incidente rilevante;
    - disciplina le prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico, secondo quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b9 della L.R. n° 12/2005, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
    - individua, delimita e regola le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale, le aree a destinazione speciale e quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
  3. Il PR definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
  4. Il PR detta e definisce, rispettivamente, le prescrizioni speciali nonché i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio, nonché, di concerto con il Piano dei Servizi (PS), le adeguate attrezzature del territorio comunale per mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici o di uso pubblico, nonché di infrastrutture urbanizzative.
  5. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
    - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
    - consistenza volumetrica o superficie lorda di pavimento esistente e prevista;
    - rapporti di copertura esistenti e previsti;
    - altezze massime e minime;
    - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
    - destinazioni d'uso non ammissibili;
-

- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n° 42/04;
  - requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
6. Individua altresì, anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto, le aree nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici o monumentali, di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse (falda idrica), di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, pozzi di alimentazione dell'acquedotto). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime, se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto, prevalgono, sul PR.

**Art. 2. (Validità ed efficacia)**

1. Il PR deve intendersi coerente con i dettati del Documento di Piano.
2. A decorrere dall'entrata in vigore del PR sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del piano.
3. Dalla data di entrata in vigore, il PR assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale.
4. I titoli abilitativi per le opere edilizie che hanno assunto efficacia anteriormente alla data di adozione del PR, anche se in contrasto con le sue prescrizioni, mantengono la loro validità, purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati dalla legislazione di riferimento.

**Art. 3. (Elementi costitutivi)**

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati conoscitivi e prescrittivi:

**a. Elaborati conoscitivi**

PR1.	Relazione Illustrativa
PR2.1.(A, B e C)	Città storica e nuclei rurali – Tipologia degli edifici (scala 1:2.000)
PR2.2. (A, B e C)	Città storica e nuclei rurali – Altezza degli edifici (scala 1:2.000)
PR2.3. (A, B e C)	Città storica e nuclei rurali – Destinazioni d'uso degli edifici (scala 1:2.000)
PR2.4. (A, B e C)	Città storica e nuclei rurali – Destinazioni d'uso al piano terra (scala 1:2.000)
PR2.5. (A, B e C)	Città storica e nuclei rurali – Uso degli spazi aperti (scala 1:2.000)
PR2.6. (A, B e C)	Città storica e nuclei rurali – Stato conservativo degli edifici (scala 1:2.000)
PR3.1.	Città consolidata – Altezza degli edifici (scala 1:8.000)
PR3.2.	Città consolidata – Rapporto di copertura (scala 1:8.000)

PR3.3.	Città consolidata – Destinazioni d'uso degli edifici (scala 1:8.000)
PR8.(A, B e C)	Assetto della città storica e dei nuclei rurali – Morfologia degli edifici e degli spazi aperti (scala 1:1.000)

**b. Elaborati prescrittivi**

PR4.(Ae B)	Assetto della città consolidata – Tavola delle Regole (scala 1:5.000)
PR5.(A,B,C,D, E,F,G e H)	Assetto della città consolidata – Tavola delle Regole (scala 1:2.000)
PR6.	Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia paesistica e ambientale – Piano paesistico comunale (scala 1:8.000)
PR7.	Vincoli e tutele alla scala sovralocale e comunale (scala 1:8.000)
PR9.(A, B e C)	Assetto della città storica e dei nuclei rurali – Modalità e criteri di intervento (scala 1:1.000)
PR10	Norme di attuazione
Elaborato 2	Studio geologico, idrogeologico e sismico. Norme geologiche di piano

2. Il PR è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. n° 12/2005, che ne costituisce parte integrante, che si intende qui integralmente trascritta. In modo particolare, le norme contenute nell'Elaborato 2 dello Studio geologico, idrogeologico e sismico sono prescrittive, vincolanti e prevalenti.
3. Completa la documentazione l'elaborato PGT.01 – Allegati al Piano e la Tavola PGT.03 - Carta riassuntiva 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.
4. Ai fini di una completa e corretta attuazione delle norme di Piano, si assumono nella loro completezza i contenuti dell'Elaborato PGT.02. – *Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.*
5. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
  - fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio
  - fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle delle presenti norme, prevalgono queste ultime.
6. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di regolamento sia nazionali, che regionali, vigenti in materia di urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette Norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

## **Capo II. Relazioni del PdR con la pianificazione vigente**

### ***Art. 4. (Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata)***

1. Il PGT recepisce ed è compatibile con gli strumenti di prescrizione, orientamento, indirizzo e coordinamento dettati, secondo la normativa vigente, dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati (PTR, PTPR, PTCP, ..) e dai piani settoriali (Piano Provinciale Cave, PIF, ...).
2. Per quanto attiene la porzione di territorio ricadente entro il perimetro del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini, le previsioni degli strumenti di pianificazione dei parchi e dei Piani di Settore prevalgono e si integrano, nei modi previsti dalla normativa vigente, alle previsioni del PGT.

### ***Art. 5. (Rapporti con altri piani e regolamenti comunali)***

1. Oltre alle prescrizioni del presente PR, si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari locali vigenti.
2. I piani e i programmi attuativi comunali, comunque denominati, definitivamente adottati, approvati e/o convenzionati, o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PR, indicati negli elaborati cartografici del PR redatti in scala 1:5.000 - 1:2.000, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'art. 17 della LN n° 1150/42 e dalla LR n° 12/2005 e fino alla scadenza della convenzione attuativa, valgono i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti negli accordi convenzionali. Successivamente troveranno piena applicazione le norme del presente Piano di Governo del Territorio.
3. Nel caso in cui alcuni contenuti dei piani attuativi comunali, definitivamente approvati e/o convenzionati, risultino difforni alle previsioni del PGT, le previsioni devono intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine di validità delle convenzioni dei piani attuativi o di loro varianti.

## TITOLO II - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

### Capo I. Attuazione del Piano delle Regole

#### *Art. 6. (Trasformazione urbanistica ed edilizia)*

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal presente PR partecipa agli oneri relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del titolo abilitativo adeguato in relazione alle caratteristiche dell'intervento.
2. Le sole previsioni del piano non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate dal Piano dei Servizi, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali, o nei casi previsti dalle norme vigenti.
3. Per quanto riguarda l'individuazione delle aree di pertinenza urbanistica, si fa esplicitamente riferimento a quanto contenuto nell'elaborato PGT.02 – *Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio*.

#### *Art. 7. (Strumenti di attuazione)*

1. L'attuazione del Piano delle Regole avviene tramite:
  - a. Attività edilizia libera;
  - b. Interventi edilizi diretti attuati mediante l'acquisizione di idonei titolo abilitativo.
2. Qualora lo prevedano specifiche norme d'ambito contenute nel Titolo III, il Piano delle Regole si attua anche mediante:
  - c. Permessi di costruire convenzionati previsti per le aree di completamento volumetrico;
  - d. Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, nonché programmi integrati di intervento previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
3. Gli strumenti di cui sopra sono disciplinati dalla legislazione nazionale e regionale e dalle presenti norme di attuazione.
4. La legislazione di livello superiore prevale sulle indicazioni di livello comunale, anche prima dei necessari adeguamenti.

#### *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 sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale, 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 dei singoli ambiti contenute nelle presenti norme.

3. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal Titolo III delle presenti norme, i piani attuativi 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 destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico.
4. I piani attuativi 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.
5. In sede di approvazione dei piani attuativi, l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

**Art. 9. (Applicazione della perequazione/compensazione/incentivazione urbanistica)**

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. n° 12/2005, sono definiti i seguenti criteri attuativi dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica, come definiti dagli articoli 13, 14 e 15 dell'Elaborato DP.07 – *Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano*.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree ed ambiti, come definite all'interno del PGT:
  - a. **Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS)** ed **Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU)**;
  - b. **Aree di Completamento Volumetrico**, all'interno del tessuto urbano consolidato;
  - c. **Aree per Servizi Pubblici di interesse Strategico (ASPS)**;
  - d. **Aree destinate a servizi pubblici** di iniziativa pubblica e privata;
  - e. **Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale** lungo il canale Villoresi;
  - f. **Aree della Città Storica** laddove assoggettate, su iniziativa dei proprietari, a Piano di Recupero di cui al Piano delle Regole, relativamente alla capacità Edificatoria Compensativa che si genera per effetto dell'incentivazione urbanistica.
3. Gli ATS e ARU consistono in porzioni del territorio comunale interessati da interventi sistematici di trasformazione mediante l'insediamento di nuovi edifici e/o la sostituzione di quelli esistenti e/o la loro ristrutturazione, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture e/o edifici per servizi pubblici o di interesse generale. Gli ATS si distinguono dagli ARU, in ragione della loro maggiore estensione e dalla conseguente capacità di generare risorse per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale all'interno e/o all'esterno del perimetro dell'ambito stesso.
4. La trasformazione degli ATS e degli ARU avviene previa approvazione di uno strumento di pianificazione attuativa, che a seconda della **Capacità Edificatoria Totale** a disposizione del soggetto attuatore, potrà individuarsi ora nel **Piano Attuativo (PA)**, ora nel **Programma Integrato di Intervento (PII)**.

5. Ai fini della determinazione della Capacità Edificatoria Totale di ciascun ambito ATS e ARU è applicata una Capacità Edificatoria di Base, da intendersi quale Slp assegnata al complesso delle aree incluse nella perimetrazione che lo definisce fisicamente. L'assegnazione della Slp avviene indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi all'interno dell'ambito di intervento.
  6. La Capacità Edificatoria di Base non consente di dare corso alla proposta di pianificazione attuativa, ma la presentazione di uno strumento attuativo (PA o PII), ed è subordinata all'acquisizione della Capacità Edificatoria di Compensazione e/o dagli incentivi generati dai piani di recupero, come descritto dall'art. 15, comma 3 dei criteri attuativi del Documento di Piano, fino alla concorrenza della Capacità Edificatoria Totale, che rappresenta la quantità minima di Slp che il soggetto attuatore deve dimostrare di avere a disposizione per sviluppare il proprio progetto urbanistico e, nel contempo, la quantità massima di Slp sviluppabile ai fini della proposta pianificatoria di dettaglio. L'elaborato DP.06 indica, per ciascun ATS ed ARU, la Capacità Edificatoria Totale che deve essere a disposizione di un soggetto attuatore ai fini della presentazione del PA, piuttosto che del PII. Le modalità di reperimento della Capacità Edificatoria Totale sono di seguito disciplinate in modo differenziato tra PA e PII.
  7. La presentazione del PA presuppone che la Capacità Edificatoria di Compensazione, necessaria al raggiungimento della Capacità Edificatoria Totale, sia acquisita mediante:
    - a) allegazione, al momento della presentazione della proposta di PA, di Certificati di Credito Edilizio portanti, nel loro complesso, diritti volumetrici per una Slp pari alla Capacità Edificatoria di Compensazione;
    - b) cessione diretta, prevista nella convenzione che accede al PA, di Aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata, ovvero di sedimi del Corridoio di riqualificazione ecologica ed ambientale lungo il canale Villoresi.
  8. In relazione alla ipotesi sub b) del comma precedente, qualora, per effetto della cessione di aree e sedimi morfologicamente indivisibili, la Slp ceduta risulta essere superiore alla Capacità Edificatoria Totale, l'eccedenza di Slp sarà riconosciuta quale diritto edificatorio, registrato e certificato ai sensi del precedente articolo 13 dei criteri attuativi del Documento di Piano.
  9. La presentazione del PII presuppone che il soggetto attuatore, associando all'ATS o all'ARU, un'Area per Servizi Pubblici di interesse Strategico (ASPS) pubblica o privata, deputata all'incremento della dotazione di servizi pubblici e privati di uso pubblico, come individuata e nelle quantità fisse di Capacità Edificatoria di Compensazione indicate nella Tavola DP05.5., si impegni, nel contesto della convenzione di PII, a realizzare l'opera pubblica prevista dall'ASPS associata. Qualora, la Capacità Edificatoria di Compensazione dell'ASPS associata, esprimendo una Slp stabilita in misura fissa dall'elaborato DP05.5., risulti effettivamente superiore a quella necessaria al raggiungimento della Capacità Edificatoria Totale, l'eccedenza di Slp sarà riconosciuta quale diritto edificatorio, registrato e certificato ai sensi del precedente articolo 13 dei criteri attuativi del Documento di Piano. Qualora invece la Capacità Edificatoria di Compensazione dell'ASPS associata, esprimendo una Slp stabilita in misura fissa dall'elaborato DP05.5., risulti inferiore a quella necessaria al raggiungimenti della Capacità Edificatoria Totale, l'ulteriore Capacità Edificatoria di Compensazione potrà esse-
-

re acquisita nelle modalità stabilite dai comma 7 e 8 del presente articolo.

10. Gli incentivi volumetrici di cui all'articolo 15, comma 1 dei criteri attuativi del Documento di Piano, si calcolano sulla Capacità Edificatoria Totale.
11. Lo strumento di pianificazione attuativa, oltre al soddisfacimento degli oneri previsti ai commi precedenti, dovrà prevedere la cessione di aree a standard nella misura prevista dai criteri indicati dall'elaborato DP06 e dal Piano dei Servizi.
12. La Capacità Edificatoria di Base prevista per gli ambiti ATS e ARU, in caso di presentazione di Programma Integrato di Intervento, si riduce progressivamente a far data dall'entrata in vigore del PGT. Le soglie temporali di riferimento sono fissate a 24 mesi, a 48 mesi e oltre 48 mesi dall'entrata in vigore del PGT.
13. L'istituto della compensazione e gli incentivi generati dai Piani di recupero come descritto dall'art. 15, comma 3 dei criteri attuativi del Documento di Piano, operano anche per le Aree di Completamento Volumetrico all'interno del tessuto urbano consolidato.
14. Nelle Aree di Completamento Volumetrico come individuate nella Tavola DP05.5. e nel Piano delle Regole, il raggiungimento della Capacità Edificatoria Massima prevista dal Piano delle Regole può avvenire mediante:
  - a) l'allegazione del Certificato di Credito Edilizio;
  - b) la monetizzazione della necessaria Capacità Edificatoria di Compensazione, attraverso un permesso di costruire convenzionato;
  - c) l'utilizzo degli incentivi generati dai piani di recupero di cui all'articolo 15, comma 3 dei criteri attuativi del Documento di Piano.
15. L'Amministrazione Comunale per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere l'acquisizione di una parte delle nuove aree a servizi, comprensive dei relativi diritti volumetrici, oppure può utilizzare il patrimonio di aree di proprietà, indipendentemente dalla destinazione originaria di piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge.
16. La Capacità Edificatoria di cui al comma precedente, potrà essere ceduta dall'Amministrazione Comunale ai privati che ne facciano richiesta per le Aree di Completamento Volumetrico, come indicate nella Tavola DP05.5 e nel Piano delle regole, ad un valore stabilito in apposito atto deliberativo.
17. Nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui al comma precedente, i proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nella Tavola PS.03 del Piano dei Servizi e per la realizzazione/manutenzione dei servizi.
18. L'Amministrazione Comunale stanZIA a bilancio le somme necessarie per il finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 14.

**Art. 10. (Applicazione dei criteri premiali)**

1. Gli incrementi edificatori applicabili agli interventi disciplinati dalle presenti norme, sono subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione e, in generale dell'intervento, utilizzando alcuni dei parametri previsti nella tabella che segue, fino al raggiungimento di un indice premiale massimo di 0,10 mq/mq, da calcolare in base alla superficie fonda-

ria del lotto di intervento.

2. Gli indici premiali sono esplicitati nella tabella che segue.

Descrizione intervento	Indice premiale	
	Destinazione residenziale, commerciale e terziario	Destinazione Produttiva
1) Nuovi edifici in classe energetica A	0,03 mq/mq	0,06 mq/mq
2) Accorpamento di più superfici fondiarie singole, oppure di singolo lotto di dimensioni minime di 2000 mq, con ridisegno della morfo-tipologia esistente, limitando il consumo di suolo e quindi con una riduzione di almeno il 20% del rapporto di copertura massimo previsto	0,10 mq/mq	0,10 mq/mq
3) Trasferimento di superficie di edifici esistenti assentiti, ma incompatibili o dissonanti, dalla città storica alle aree di completamento volumetrico, sulla base di una proposta formulata dal soggetto proponente e valutata dalla Commissione Paesaggistica	2mq di Slp ogni 1mq di Slp di superficie trasferita di edificio incompatibile, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	4mq di Slp ogni 1mq di Slp di superficie trasferita di edificio incompatibile, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq
4) Dismissione di elementi costruttivi e coperture in amianto	1 mq di Slp aggiuntiva ogni 10 mq di amianto dismesso	2 mq di Slp aggiuntiva ogni 10mq di amianto dismesso
5) Realizzazione di coperture piane piantumate e trattate a verde per tutta l'estensione del tetto (tetti verdi)	1 mq di Slp aggiuntiva, ogni 5 mq di copertura piana	2 mq di Slp aggiuntiva ogni 5 mq di copertura piana
6) Realizzazione di campi fotovoltaici – aderenti ed integrati – per l'intera copertura di fabbricati produttivi	Non ricorre	2 mq di Slp aggiuntiva ogni 5 mq di copertura
7) Realizzazione di pareti verdi verticali per l'intera facciata	1 mq di Slp aggiuntiva ogni 5 mq di parete	2 mq di Slp aggiuntiva ogni 5 mq di parete

3. Gli indici premiali possono essere utilizzati nella Città storica, nella Città consolidata, nella Città delle attività economiche e negli Ambiti agricoli. Per quanto riguarda le capacità edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice premiale e maturate nella Città storica, le stesse potranno essere utilizzate solamente all'esterno, e cioè nella Città consolidata e nella Città delle attività economiche.
4. La realizzazione delle superfici lorde di pavimento sopra indicate, ottenute in virtù degli interventi proposti, in assenza dell'esecuzione degli interventi qualitativi sopra indicati, implicherà l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dal titolo IV del DPR n° 380/01 e s.m.i., oltre l'escussione degli importi della fidejussione che dovrà essere presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi medesimi. Con apposito atto deliberativo verranno determinate le modalità per la presentazione delle garanzie sopra indicate.

## Capo II. Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali

### Art. 11. (Tipologie di intervento edilizio-urbanistico)

1. Il Piano delle Regole si attua secondo le tipologie di intervento edilizio ed urbanistico previste dalle disposizioni statali e regionali vigenti, alle quali si rimanda per tutto quanto non previsto dalle presenti norme.
2. Le modalità di intervento assegnate dal PR negli elaborati cartografici redatti in scala 1:2.000 si intendono sempre riferite agli edifici e alle relative pertinenze (spazi aperti pavimentati e non, parchi privati, giardini, edifici minori annessi, corpi secondari, ..), qualora non diversamente indicato.

### Art. 12. (Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti)

1. In applicazione della LR n° 12/2005, il Piano delle regole disciplina l'esclusione di parti del territorio per l'applicazione delle norme in materia di recupero dei sottotetti come di seguito specificato.

<i>Tessuti urbani</i>	<i>Recupero dei sottotetti</i>	<i>Esclusione in funzione del tipo di intervento e del tipo di edificio</i>
Città storica –Edifici in classe A1	Non Ammesso	- degli ambiti soggetti a Piano di Recupero, se non diversamente indicato nella convenzione; - tutte le tipologie di intervento
Città storica – edifici in classe A2 e A3	Ammesso	- degli ambiti soggetti a piani di recupero, successivamente al convenzionamento, se non diversamente indicato nella convenzione; - delle cortine edilizie e comunque degli edifici prospicienti vie e spazi pubblici e/o ad uso pubblico che comportano modifica di altezza del colmo del tetto, modifica di altezza di gronda del tetto, modifica della pendenza delle linee di falda del tetto, formazione di nuovi abbaini su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico, modifica della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti dei piani sottostanti su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico
Ambiti agricoli	Non Ammesso	Tutte le tipologie di intervento
Città dei servizi	Non Ammesso	In tutte le aree e in tutte le tipologie di intervento

2. 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 pubblici e privati di uso pubblico individuati e classificati dal Piano dei servizi;
  - c. edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole.
3. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano comunque luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata all'obbligo

di reperire all'interno di un raggio di cinquecento metri, in aggiunta a spazi per la sosta e parcheggio previsti dalla normativa vigente relativamente al fabbricato esistente, parcheggi pertinenziali pari ad un minimo di "un posto auto" di almeno 10,00 metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

4. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti all'interno di piani attuativi in fase di attuazione, come individuati dagli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono obbligati a reperire all'interno del perimetro di piano attuativo in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, in aggiunta a spazi per la sosta e parcheggio previsti dalla normativa vigente relativamente al fabbricato esistente, parcheggi pertinenziali pari ad un minimo di "un posto auto" di almeno 10,00 metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.
5. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono altresì subordinati al reperimento di un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa, ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna unità immobiliare. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di assolvere totalmente tale obbligo, è consentito il recupero dei sottotetti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato dei soli spazi a parcheggio a conguaglio tra il "posto auto" – da recepire necessariamente per ciascuna unità immobiliare – ed il minimo necessario non raggiunto.
6. Il reperimento dei suddetti spazi a parcheggio pertinenziale non potrà in ogni caso avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici, né sarà tantomeno ammessa, senza il reperimento dei parcheggi come sopra richiesti, la successiva formazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamenti di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di unità abitative esistenti o la successiva formazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamento di unità immobiliare già recuperata nel sottotetto ai fini abitativi.
7. E' applicata la maggiorazione nella misura massima del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

***Art. 13. (Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico)***

1. In applicazione delle disposizioni contenute dalla LR n° 12/2005 nel suo testo vigente, in forza delle quali il PR deve individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, il piano enuncia quale primario requisito qualitativo l'assunzione dei principi di contenimento energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi, sia di nuova costruzione, che relativi al patrimonio edilizio esistente.
2. Tale requisito qualitativo deve essere tenuto indispensabilmente in considerazione dalle future progettazioni, unitamente alla qualità architettonica ed all'applicazione dei principi di bioarchitettura e di tecnologie che si riferiscono all'utilizzo di fonti rinnovabili e a sistemi passivi di alimentazione energetica degli edifici, al fine di qualificare l'intervento e contribuire al miglioramento della qualità ambientale, urbana ed architettonica della città, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.

3. L'obiettivo a cui tende il PR ed a cui i progettisti dovranno uniformarsi è, quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici, degli impianti, con particolare riguardo agli interventi che verranno effettuati nei tessuti della città storica.

**Art. 14. (Disposizioni generali per le componenti del sistema ambientale)**

1. Per verde si intende il sistema di spazi aperti prevalentemente permeabili e caratterizzati dall'elemento vegetale che pervade il territorio a prescindere dalla tipologia, dal tipo di proprietà, di utilizzazione e di fruizione.
2. Sono spazi aperti appartenenti al sistema ambientale:
  - le aree verdi pubbliche e di uso pubblico (parchi urbani, verde urbano e verde a servizio delle attività economiche);
  - gli spazi aperti di valore ecologico e ambientale costituito da aree libere con funzione ecologica, le aree di valorizzazione ambientale per la realizzazione di nuovi parchi, le aree per la fruizione lungo il canale Villoresi e le aree verdi per la fruizione interne al perimetro del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini;
  - il sistema paesaggistico e agronomico-ambientale degli ambiti agricoli;
  - le aree appartenenti al sistema delle acque superficiali, riconducibili al reticolo idrografico principale e secondario, comprensive degli argini e delle relative fasce di rispetto.
3. Il PGT tutela e valorizza il sistema verde nella sua interezza, in funzione di valorizzazione paesaggistica, ambientale, fruitiva e produttiva e pone le condizioni per un costante miglioramento delle condizioni ecologiche ed ambientali, perseguendo l'incremento del patrimonio arboreo e delle aree boscate.
4. Il Piano ricerca, inoltre, un rapporto più equilibrato tra parti urbanizzate e territori aperti, ponendo gli spazi aperti come soggetto prioritario alla base del modello insediativo che privilegi la tutela dell'ecosistema e del paesaggio locale, ed il verde degli spazi urbanizzati come tessuto connettivo di collegamento.
5. Il Piano promuove l'uso dell'elemento vegetale per interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica al fine di creare una cintura verde intorno all'area urbanizzata, integrata con il territorio del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini.
6. Il Piano ricerca inoltre la connessione e la relazione tra le varie tipologie di spazi aperti locali con i corridoi ecologici di livello sovracomunale, attraverso tutti quei sistemi – esistenti e di progetto – che possono veicolare materiale biologico e biodiversità, anche attraverso aree con livelli biologici incolti, le fasce di rispetto di infrastrutture, ecc.

**Art. 15. (Qualità degli interventi, tutela ambientale e qualità del suolo)**

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, nonché per gli impianti e le reti tecnologiche. Per i riferimenti di legge, si rimanda ai provvedimenti legislativi relativi a ciascun settore.

2. I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, riguardanti ambiti che hanno ospitato insediamenti produttivi e/o artigianali, non possono essere approvati od assentiti, se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero piano attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della Slp o del suolo da investire con l'attività edilizia) o – addirittura – l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita, ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o di bonifica, necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.

### **Capo III - Usi del territorio**

#### **Art. 16. (Criteri generali relativi agli usi del territorio)**

1. Ai sensi delle normative vigenti, ed in considerazione dei contenuti del Titolo Quinto dell'Elaborato PGT.02 – *Definizioni generali del PGT*, le presenti norme indicano, per ogni ambito, la destinazione d'uso principale e quelle complementari.
2. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile, la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali, ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto della legislazione vigente, salvo quelle escluse dalle presenti norme, fatto salvo quanto disposto dalla Parte Seconda delle presenti norme.
3. Le presenti norme indicano le funzioni escluse, il cui insediamento non è consentito nell'ambito urbanistico di riferimento. Rimane perciò inteso, che sono compatibili e insediabili nell'ambito urbanistico di riferimento, tutte le destinazioni d'uso che, pur non essendo indicate come complementari, non sono state dichiarate escluse.
4. Le funzioni incompatibili con la disciplina degli usi previsti per ogni ambito funzionale, sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione del PGT.
5. 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 Quinto dell'Elaborato PGT.02 – *Definizioni generali del PGT*.
6. Ferma restando la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalla legge vigenti, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal più recente provvedimento abilitativo, anche in sanatoria, che sia stato rilasciato, ovvero quella asseverata nel permesso di costruire, nella denuncia di inizio attività o istanza che sia stata presentata. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti.

**Art. 17. (Mutamenti di destinazioni d'uso)**

1. Per cambio di destinazione d'uso si intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi. La modifica della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, comporta che le costruzioni esistenti e le loro pertinenze, vengano adeguate alla nuova destinazione, individuata tra quelle ammesse dal piano, per quanto riguarda i requisiti di sicurezza, di igiene e di eliminazione delle barriere architettoniche e tipologici, fissati dalle leggi e dai regolamenti in vigore.
2. Le variazioni di destinazione d'uso tra gli usi principali e gli usi compatibili sono sempre ammesse, eventualmente adeguando la dotazione di aree di interesse pubblico, qualora non siano già stati rapportati alla destinazione principale.
3. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o altro titolo abilitativo, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato all'Amministrazione Comunale.
5. Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme di piano e connesso alla realizzazione di opere edilizie, riguardante edifici o unità immobiliari con superficie lorda di pavimento superiore a 250 mq, tra usi appartenenti a diversi gruppi funzionali, come individuati dal Titolo Quinto dell'Elaborato PGT.02 – *Definizioni generali del PGT*, comporta una variazione del fabbisogno di aree di interesse pubblico, unicamente secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 4 delle norme del Piano dei Servizi. Per questi interventi sarà verificata, con riferimento anche alle eventuali precedenti modifiche delle destinazioni d'uso dell'immobile o dell'area, la sufficienza delle aree di interesse pubblico esistenti.
6. In caso di accertata carenza, le aree di interesse pubblico mancanti (dovute per differenza tra quelle richieste dalla nuova destinazione rispetto a quelle attribuite alla precedente destinazione), dovranno essere reperite prioritariamente nell'area o nell'edificio oggetto del mutamento di destinazione d'uso, secondariamente nelle aree previste a servizi nel PGT.
7. In caso di materiale impossibilità del reperimento delle aree di interesse pubblico nell'area o nell'edificio oggetto del mutamento di destinazione d'uso, l'Amministrazione Comunale potrà accettare la cessione di un'altra area nel territorio comunale secondo le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi (in tal caso senza applicare il meccanismo compensativo/perequativo sopra indicato), oppure chiedere la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire (monetizzazione), secondo quanto stabilito dalle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

**Art. 18. (Criteri di compatibilità delle attività ammesse)**

1. Per quanto riguarda le attività complementari, accessorie o compatibili con la residenza, quali attività di servizio o artigianali, non sono ammesse qualora comportino:
  - rumorosità, vibrazioni e variazioni termiche, emissioni in atmosfera (compresi odori), impatto delle macchine operatrici o di lavorazione, impianti di condi-

- zionamento, gruppi frigoriferi, traffico indotto, orari di esercizio, dimensioni, scarichi, ecc.;
- superamento dei limiti di legge o prescrittivi vigenti al momento del loro insediamento o che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero arrecare disturbo o molestia alle zone residenziali contigue.
2. In ogni caso, l'ammissibilità di tali attività risulta condizionata dal parere preventivo degli enti competenti in materia igienico-sanitaria ed ambientale.

**Art. 19. (Parcheggi 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, compresi quelli di demolizione e ricostruzione integrale, e di ristrutturazione devono essere garantiti spazi per parcheggi nella misura minima stabilita dalla Legge n° 122/89 e s.m.i. E' altresì fatto obbligo, per i medesimi interventi, la prescrizione più specifica, seppur comprensiva degli spazi di cui alla Legge n° 122/89 e s.m.i., di garantire almeno nr. 1 posto auto per ogni nuova unità immobiliare che preveda la permanenza di persone. Si intende per posto auto una superficie netta rettangolare di almeno 5,00 per 3,00, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di manovra; a tal fine dovrà essere documentata la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra.
2. Esclusivamente allo scopo di determinare la dotazione minima di parcheggi privati di cui ai comma precedenti, il volume è calcolato secondo quanto definito dal Titolo III dell'elaborato PGT.02 – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

**Art. 20. (Limiti e fasce di rispetto)**

1. Le tavole grafiche del PR individuano con apposita simbologia i limiti e le zone di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovraordinate di riferimento e alle precisazioni di seguito riportate.
2. Fasce di rispetto di elettrodotti e di altre canalizzazioni, aeree o interrate. Per il rispetto degli elettrodotti, anche laddove non sia indicata graficamente una fascia di rispetto, si applicano i limiti fissati dal DPCM 23 aprile 1992, pubblicato sulla G.U. n° 104 del 6 maggio 1992, corrispondenti a ml 10,00 per le linee a 132 kV, a ml 18,00 per le linee a 220 kV e a ml 28,00 per le linee a 380 kV, aggiornati con Decreto n° 32618 del 29 maggio 2008, pubblicato sulla G.U. n° 156 del 5 luglio 2008, dove è previsto che la comunicazione alle autorità competenti dell'ampiezza delle fasce di rispetto e dei dati utilizzati per il loro calcolo, spetta al proprietario/gestore della linea elettrica.
3. Limite di arretramento dell'edificazione dai pozzi ad uso pubblico. Ai sensi del DPR n° 236/1988, del D.Lgs. n° 152/2000 e del D.Lgs. n° 258/2000, in prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di tutela assoluta dell'area immediatamente circostante il punto di captazione, avente un raggio di 10,00 mt, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. Inoltre in prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto pari a ml 200,00 secondo le prescrizioni contenute al comma 5, art. 5 del D.Lgs. n° 258/2000, oppure un'area di salvaguardia individuata tramite criterio temporale ai sensi della DGR n° 6/15137 del 27 giugno

1996, all'interno della quale sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depuranti;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative e/o quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti, stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presenti negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

4. Fascia di rispetto cimiteriale. All'interno della Fascia di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto, fatti salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione/autorizzazione;
- volumi tecnici senza permanenza di persone;
- attrezzature inerenti la custodia e la gestione delle attrezzature cimiteriali;
- strade di arroccamento alle e per la struttura cimiteriale;
- parcheggi pubblici;
- impianti tecnologici.

All'interno di tale zona possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili comunque con il decoro e la riservatezza del luogo.

Per gli eventuali edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, con riferimento all'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, ovvero quelli previsti dalle lettere a), b) e c) della L.R. n° 12/2005.

5. Aree di Cava. Comprende le aree già destinate ad attività di escavazione. Le attività estrattive sono regolamentate dai piani provinciali vigenti. A conclusione dell'attività estrattiva, l'utilizzo di queste aree è subordinato a piano attuativo, così come previsto dal Piano Cave della Provincia di Milano.

6. Rete irrigua superficiale. Si rimanda ai contenuti dell'art. 43 delle presenti norme e a quanto previsto dallo Studio geologico, idrogeologico e sismico, che costituisce parte integrante del PGT.

## Capo IV – Normativa transitoria

### *Art. 21. (Disposizioni relative alle misure di salvaguardia)*

1. Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli e negli allegati di Piano, si intende che gli immobili esistenti non conformi alle previsioni del nuovo PGT, possano essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico, adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni. Tutti gli interventi di cui sopra non devono comunque portare ad una modifica della destinazione d'uso che risulti in contrasto con le previsioni del PGT.

### *Art. 22. (Edificazioni in corso di esecuzione)*

1. I piani urbanistici attuativi e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica comunque denominati che siano già stati adottati, approvati e siano vigenti alla data di adozione del Piano delle Regole, 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 (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. 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.
3. Per quanto riguarda gli strumenti attuativi approvati antecedentemente all'adozione del PGT, si applicano le specifiche disposizioni contenute nella delibera di approvazione del Consiglio Comunale al solo fine del convenzionamento che dovrà perfezionarsi entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di entrata in vigore del PGT. Decorso il termine di sei mesi, la capacità edificatoria dovrà intendersi ridotta complessivamente del 20% (venti per cento), fermo restando l'obbligo della ripresentazione del piano attuativo al fine della sua successiva nuova approvazione.
4. 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. 23. (Interventi ammissibili in assenza di piani attuativi)*

1. Ai sensi della normativa vigente, fino all'adozione dei piani attuativi 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, senza modifica della destinazione d'uso;
  - 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".

**Art. 24. (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.

## PARTE SECONDA – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

### TITOLO III – SISTEMA INSEDIATIVO

#### Capo I. Norme generali

##### *Art. 25. (Articolazione del sistema insediativo)*

1. Il Sistema Insediativo di Parabiago si articola in diversi ambiti, denominati tipi di “Città”; queste ultime possono essere a loro volta ulteriormente articolate in base ai diversi componenti, denominati “Tessuti”.  
Tali elementi sono individuati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole.
2. Il Sistema Insediativo è costituito da cinque Tipi di Città/Ambiti, di seguito elencati e distinti in base al loro valore storico, alle tipologie di attività che li caratterizzano, ai differenti caratteri morfologici che li connotano e ai diversi principi insediativi che li hanno originati. Il Sistema Insediativo è distinto in:
  - **Città Storica;**
  - **Città consolidata;**
  - **Città delle attività economiche;**
  - **Ambiti Agricoli;**
  - **Città in trasformazione;**
3. Le componenti di ognuno dei cinque Tipi di Città/Ambiti sono individuate e distinte in base ai differenti caratteri morfo-tipologici che li connotano, alle diverse funzioni insediate ed ai diversi principi insediativi che li hanno originati e sono declinati negli specifici articoli di ogni tipo di Città/Ambito.

#### Capo II. Città storica

##### *Art. 26. (Obiettivi, definizione e articolazione)*

1. Il Piano delle Regole definisce come “Città storica” 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. La Città Storica si articola in:
  - **Tessuto storico consolidato;**
  - **Edifici di interesse storico-architettonico, esterni al tessuto storico consolidato;**

**- Nuclei rurali di interesse storico.**

3. Il PR articola e specifica le politiche di tutela del patrimonio storico-culturale indicate dal DP, in applicazione sia delle disposizioni del PTCP della Provincia di Milano, sia attraverso disposizioni proprie che sulla base delle indicazioni del DP.
4. Nella Città storica gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - la conservazione degli specifici caratteri storico- morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni (le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con il suo ampliamento organico, quali sopraelevazioni e volumi pensili, le occlusioni di balconi e logge, i manufatti aggiunti nei cortili);
  - la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente, nonché del tessuto artigianale e commerciale ancora presente (esercizi commerciali e attività artigianali di piccole dimensioni), da consolidare e rafforzare quale servizio rivolto ai residenti;
  - il restauro dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che esse assumono nella struttura urbana;
  - la tutela e la valorizzazione dei beni di valore architettonico, siano essi parti strutturali o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva, ovvero organismi edilizi autonomi;
  - la manutenzione e riqualificazione degli spazi aperti pubblici (strade, piazze, aree sistemate a verde) e interni (cortili, giardini, orti);
  - la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e il ridisegno degli spazi aperti.
5. Per tale città, il PGT individua specifiche politiche mirate, da un lato alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale, dall'altro alla ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che la compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, anche e soprattutto in relazione al ruolo di attrattività e di promozione, anche turistica, ma non solo, che la città storica può e deve avere all'interno della città contemporanea.

***Art. 27. (Tessuto storico consolidato. Edifici di interesse storico-architettonico esterni al tessuto storico. Nuclei rurali di interesse storico della Città Storica)***

*Caratteri*

1. Il tessuto storico comprende il vecchio nucleo urbano di Parabiago e delle frazioni di Ravello, San Lorenzo, Villapia e Villastanza, unitamente ad alcune pievi, ai vecchi nuclei rurali sparsi nel territorio agricolo e ad altri insediamenti e edifici singoli, per lo più posti lungo i tracciati storici della città, ed è costituito da ciò che rimane della Parabiago del XVIII secolo e di quella che si è sviluppata insieme al processo di industrializzazione che ha investito la città tra il XIX e il XX secolo.
2. Queste parti di città, nonostante il degrado e le manomissioni, anche recenti, sono tuttavia dotate di una identità riconoscibile, per la maggior parte costituite da edifici con tipologia a corte e sono caratterizzate da un rapporto molto stretto tra la cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate.

3. La Città Storica, che comprende i nuclei storici e gli edifici di interesse storico del tessuto urbano, oltre ai nuclei rurali di interesse storico, è d'interesse storico-ambientale per le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche, sia originarie che conseguenti al processo d'evoluzione. La stessa è definita "**Zona di Recupero**" ai sensi e per gli effetti del Titolo IV della Legge 5 agosto 1978 n° 457, ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n° 765 e del DM n° 1444/68, è da ritenersi come "**Zona A**", ovvero parte del territorio interessata da agglomerati urbani, che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
4. Nelle tavole grafiche del Piano delle Regole è segnalata la classificazione degli edifici con particolare attenzione a quelli aventi caratteristiche storico-monumentali e storico-ambientali significative.
5. Costituiscono parte integrante alle indicazioni del presente articolo i contenuti di cui alla Tavola PR08. – *Assetto della città storica e dei nuclei rurali. Morfologia degli edifici e degli spazi aperti*, alla Tavola PR09. – *Assetto della città storica e dei nuclei rurali. Modalità di intervento*, all'Allegato A – *Classificazione e criteri di intervento per gli edifici della città storica* e all'Allegato B – *Criteri per l'utilizzo dei materiali nella città storica*.
6. All'interno della Città Storica, gli edifici ed i fabbricati sono stati prevalentemente suddivisi in tre classi, che rispecchiano situazioni connotate da tipologie, caratteristiche architettoniche, urbanistiche e possibilità di trasformazione differenziate, per le quali sono consentiti interventi e modalità attuative differenti:
  - Classe A1 – Edifici vincolati e di pregio storico-architettonico e ambientale
  - Classe A2 – Edifici civili tradizionali
  - Classe A3 – Edifici di recente costruzione.

#### Modalità di intervento

1. Gli interventi devono conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale.
2. Tutte le opere dovranno essere valutate con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito, ricorrendo in linea generale ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali.
3. La progettazione deve procedere alla lettura storico-critica dell'edificio al fine di definire il nuovo assetto formale. Si devono individuare gli elementi incoerenti con l'insieme della struttura, che saranno riprogettati, sostituiti o eliminati.
4. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, i locali abitati possono mantenere l'altezza interna e le superfici di illuminazione ed areazione esistenti, anche se risultano inferiori a quelle prescritte dal vigente Regolamento Locale di Igiene. Qualora l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso di locali con altezze interne e superfici di illuminazione ed areazione inferiori a quelle prescritte, è richiesto il parere dell'autorità sanitaria competente, che accerti comunque la sufficienza igienica dei locali.
5. La ristrutturazione edilizia sarà l'intervento previsto generalmente per gli edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari. L'obiettivo delle ope-

re di ristrutturazione dovrà essere quello di riprodurre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento nel contesto storico.

6. Gli interventi di nuova costruzione in sopraelevazione dei fabbricati devono tendere a mantenere sempre l'allineamento verticale con le murature perimetrali sottostanti.
7. La nuova costruzione mediante sostituzione edilizia è l'intervento previsto generalmente per quegli edifici storici, che conservano l'immagine tradizionale, ma si presentano in cattive condizioni fisiche, tali comunque da rendere improponibile il recupero del fabbricato attraverso interventi di consolidamento statico. La ricostruzione deve pertanto tendere a ripristinare l'immagine del contesto urbano, operando sulla base di un'attenta analisi filologica dell'edificio originario. In presenza di una progettazione di riconosciuta qualità, sono consentiti anche interventi espressione di un linguaggio architettonico moderno, purché capaci di interpretare lo spirito del luogo.
8. Si ricorre alla demolizione e ricostruzione nel caso di volumi staticamente precari, incongrui architettonicamente o recanti sensibile intralcio alla funzionalità del tessuto storico. La ricostruzione assume pertanto modalità diverse a seconda delle motivazioni che l'hanno determinata.
9. In alternativa alla demolizione e ricostruzione è sempre consentito l'intervento di demolizione. I fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni devono essere progettati al fine di dare loro compiutezza formale e dignità architettonica. Si ricorre alla sola demolizione nel caso di fabbricati incompatibili con gli interventi di riassetto della viabilità e degli spazi pubblici o di manufatti giudicati incongrui alla struttura originaria dell'edificio storico.
10. A parziale deroga di quanto successivamente viene prescritto, qualora parti di edificio siano gravemente dissestate e possano comportare pericolo per la pubblica incolumità, potranno essere autorizzati interventi di demolizione e ricostruzione con le stesse dimensioni, materiali e tecniche costruttive, previa "preventiva" presentazione di adeguata documentazione e relazione tecnica, firmata da un progettista abilitato, che dimostri l'impossibilità di conservare la struttura originaria. In questi casi il Sindaco potrà richiedere sopralluogo della Commissione Comunale del Paesaggio, con il compito di relazionare in merito.

#### ❖ **EDIFICI IN CLASSE A1**

Gli interventi sugli edifici devono rigorosamente rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico e architettonico e tutte le partiture decorative, assicurando nel contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva.

Più in particolare, gli interventi devono:

- mantenere e valorizzare gli organismi esistenti attraverso ***interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo*** che assicurino il rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e ornamentali;
- utilizzare obbligatoriamente tecniche costruttive, materiali e colori uguali o analoghi a quelli originali (tecniche diverse sono vincolate all'acquisizione di parere favorevole della commissione paesistica competente);

- prevedere limitate modifiche distributive interne, anche con variazione del numero delle unità immobiliari, quando ciò sia richiesto dalle destinazioni d'uso, a condizione che non alterino la tipologia, gli spazi comuni, quelli unitari significativi o caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni, ecc.).
- prevedere, esclusivamente nel sottosuolo, la realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità).

Per gli edifici in classe A1 sono vietate la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione integrale e la nuova costruzione come definite dalla normativa vigente.

#### ❖ **EDIFICI IN CLASSE A2**

Gli interventi sugli edifici devono garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurando però la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente.

Più in particolare, sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- **manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro e di risanamento conservativo** che assicurino il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche;
- **demolizione senza ricostruzione;**
- **ristrutturazione edilizia quando non comporti integrale demolizione** ed a condizione che l'intervento non comporti modifiche della sagoma; Sono ammesse tuttavia parziali demolizioni purchè sia assicurato il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche;
- **nuova costruzione limitata all'ampliamento dell'edificio esistente** e solo se è finalizzata ad accorpate nell'edificio principale altri volumi edificati che dovranno essere demoliti contestualmente (valutando a tal fine la corrispondente SLP).  
Le variazioni della sagoma o gli accorpamenti dei volumi edificati nell'edificio principale non possono comportare aumenti della Superficie Lorda di Pavimento - come valutata nel documento PGT02 - ma debbono essere compensati con la demolizione di Superfici Lorde di Pavimento già esistenti collocati all'interno dell'edificio, dell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento;  
E' altresì consentito prevedere la realizzazione di nuovi corpi scala, ascensori, parcheggi-autorimesse ed, esclusivamente nel sottosuolo, locali accessori non aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità.
- **La nuova costruzione limitata alla sostituzione edilizia** dei soli volumi pertinenziali e dei vecchi fienili **mediante demolizione integrale, ricostruzione su altro sedime, accorpamento nell'edificio principale.**

Sono altresì consentiti, **previa pianificazione esecutiva** mediante Piano di Recupero, negli "Ambiti di Recupero con incentivazione volumetrica", **interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione.**

#### ❖ **EDIFICI IN CLASSE A3**

Gli interventi devono essere finalizzati al recupero edilizio, urbanistico e ambientale e devono garantire una riqualificazione dell'organismo e del suo contesto sotto il profilo sia funzionale che estetico.

Più in particolare, sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- mantenimento e valorizzazione degli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di **manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo;**
- **demolizione senza ricostruzione;**

- **ristrutturazione edilizia;**
  - **nuova costruzione limitata all'ampliamento dell'edificio esistente** e solo se è finalizzata ad accorpate nell'edificio principale altri volumi edificati che dovranno essere demoliti contestualmente (valutando a tal fine la corrispondente SLP).  
Le variazioni della sagoma o gli accorpamenti dei volumi edificati nell'edificio principale non possono comportare aumenti della Superficie Lorda di Pavimento - come valutata nel documento PGT02 - ma debbono essere compensati con la demolizione di Superfici Lorde di Pavimento già esistenti collocati all'interno dell'edificio, dell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento; E' altresì consentito prevedere esclusivamente nel sottosuolo la realizzazione di locali accessori non aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità.
  - **nuova costruzione limitata alla integrale sostituzione edilizia** degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima SLP dell'immobile sostituito.
- Sono altresì consentiti, **previa pianificazione esecutiva** mediante Piano di Recupero, negli "Ambiti di Recupero con incentivazione volumetrica", **interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione.**

❖ **ALTRI "EDIFICI" E "SPAZI APERTI"**

Gli interventi devono essere finalizzati al recupero ambientale delle aree e spazi di pertinenza degli edifici.

Sebbene le aree libere interne del perimetro del centro storico siano generalmente da preservare libere da edificazione, sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- mantenimento e valorizzazione degli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di **manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo;**
- Realizzazione di **parcheggi e autorimesse** – non computabili al fine della S.L.P. - da destinare a **pertinenza** delle singole unità immobiliari ed esclusivamente nel sottosuolo locali accessori, completamente interrati e non aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità
- **ristrutturazione edilizia;**
- **nuova costruzione limitata alla integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima SLP dell'immobile sostituito, ad esclusione delle aree di pertinenza degli edifici in classe A1;**
- **nuova costruzione** previa pianificazione esecutiva (Piano di Recupero) negli "Ambiti di Recupero con incentivazione volumetrica".

**PRESCRIZIONI PER TUTTI GLI EDIFICI ED AREE NELLA CITTÀ STORICA**

1. All'interno del **Città Storica** gli interventi devono essere finalizzati al recupero edilizio ed urbanistico dei tessuti esistenti, nonché alla loro valorizzazione e rivitalizzazione e consentono l'adattamento alle esigenze degli usi contemporanei nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, urbanistiche ed ambientali esistenti. In coerenza con queste finalità, gli interventi sono essenzialmente volti a conservare e recuperare il patrimonio edilizio esistente e le caratteristiche storico-ambientali della città.

2. Tutti gli interventi dovranno rispettare in particolare le seguenti prescrizioni:
  - in caso di intervento di ristrutturazione edilizia non sarà ammessa la conservazione di superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica principale, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che palesemente è stato aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio originario;
  - è vietata la realizzazione di balconi, terrazzi, tettoie, porticati ed accessori in genere (esclusi parcheggi ed autorimesse), salvo per quanto indicato e prescritto nell'Allegato A e nell'Allegato B o diversamente previsto negli "Ambiti di Recupero con incentivazione volumetrica" soggetti a Piano di Recupero;
  - 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 dovranno 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.
3. In ogni caso gli edifici non potranno superare un'altezza di 11,00 mt.
4. Ulteriori e più dettagliate modalità di intervento, con effetto prescrittivo, sono contenute nell'Allegato A (*Classificazione e criteri di intervento per gli edifici della Città Storica*) e nell'Allegato B (*Criteri per l'utilizzo dei materiali nella Città Storica*).
5. Eventuali deroghe alle specifiche prescrizioni sopra esposte ed ai contenuti dell'Allegato A e dell'Allegato B, sono ammesse solo previa acquisizione di parere favorevole della competente Commissione Paesistica comunale.

#### Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la residenza UR/1.
  2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
    - le funzioni terziarie descritte ai gruppi UT/1 e UT/3;
    - le funzioni commerciali diffuse descritte ai gruppi UC/1, UC/7 e UC/9;
    - le funzioni ricettive e alberghiere descritte al gruppo UTA/1;
    - le funzioni di servizio pubbliche e private descritte al gruppo USP;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 storica, le seguenti destinazioni:
    - le funzioni primarie descritte al gruppo UP (se non preesistenti);
    - le funzioni secondarie descritte al gruppo US (escluse quelle già insediate alla data di adozione del piano);
    - le funzioni terziarie descritte ai gruppi UT/2 e UT/4 (escluse quelle già insediate alla data di adozione del piano);
    - le funzioni commerciali descritte ai gruppi UC/2, UC/3, UC/4, UC/5, UC/6 e UC/8;
    - le attività di distribuzione di carburanti descritte al gruppo UM/4.
-

Prescrizioni particolari

**Ambiti di Recupero con incentivazione volumetrica**

1. La Tavola PR.09. – *Assetto della Città Storica e dei nuclei rurali. Modalità e criteri di intervento*, definisce come “**Ambiti di recupero con incentivazione volumetrica**” quelle parti della Città Storica **soggette a Piano di Recupero**, regolato da apposita convenzione. In tal caso l'intervento, esteso all'intero comparto, deve essere coerente con le indicazioni e le modalità di intervento relative alla classe di intervento per gli edifici compresi all'interno del perimetro. L'individuazione dei Piani di Recupero si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:
  - intervenire sugli edifici esistenti, utilizzando criteri e modalità in grado di conservare e valorizzare il valore ambientale, documentale e storico-architettonico degli edifici esistenti e del contesto urbano all'interno del quale sono inseriti;
  - insediare al piano terra degli edifici recuperati, risanati e riqualificati che prospettano lungo il fronte stradale attività commerciali, terziarie, pubblici esercizi e servizi rivolti alla persona, con esclusione di sportelli bancari e di agenzie immobiliari. Nel caso di edifici che non si affacciano direttamente lungo i fronti stradali, oppure nel caso di edifici collocati all'interno dei cortili, sarà possibile insediare al piano terra alloggi in affitto a riscatto e/o a prezzo convenzionato, privilegiando le giovani coppie;
  - utilizzare i cortili mediante la creazione di spazi pubblici attrezzati, di percorsi e passaggi pedonali.
2. I Piani di Recupero che raggiungeranno almeno 2 di questi obiettivi, da verificare e valutare da parte dell'Amministrazione Comunale all'interno degli elaborati di progetto e da inserire, in misura vincolante, all'interno della convenzione urbanistica, avranno il riconoscimento di un premio volumetrico (Incentivazione urbanistica) massimo pari al 15% della superficie lorda di pavimento esistente e regolarmente assentita alla data di adozione del PGT. Analoga disciplina di incentivazione (15% della S.L.P. esistente) verrà valutata in funzione degli obiettivi per la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico .
3. Negli “Ambiti di recupero con incentivazione volumetrica” individuati nelle tavole PR.08 (A-B-C), tutti gli interventi si attuano mediante preventiva approvazione di Piani di Recupero; non richiedono pianificazione esecutiva preventiva i seguenti interventi che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse e riconducibile alla manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
4. E' consentita la presentazione di proposte di Piano di Recupero in aree non individuate dagli elaborati del Piano delle Regole. Tali proposte, che comunque dovranno dimostrare di rispettare quanto previsto ai precedenti comma 1 e 2, verranno valutate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione del parere della Commissione Paesaggistica.
5. Negli “Ambiti di Recupero con incentivazione volumetrica” sono applicati i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:
  - $\underline{Uf} = 1 \text{ mq/mq}$ . Nel caso in cui l'Ufe fosse superiore a 1 mq/mq, è consentito il mantenimento della S.L.P. esistente, anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici.
  - $\underline{H} \text{ max} = \text{mt. } 11,00$ ;
  - $\underline{Df}$ ,  $\underline{Dc}$  e  $\underline{Ds}$  = vedi elaborato PGT.02. Titolo terzo;

### Capo III. Città consolidata

#### *Art. 28. (Obiettivi, definizione e articolazione)*

1. Per la Città consolidata, il PR sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi che tendono al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente ed al completamento dei tessuti esistenti. In particolare, gli interventi previsti sono mirati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - qualificazione degli spazi pubblici;
  - mantenimento dell'impianto urbanistico attuale;
  - conservazione degli edifici di valore architettonico;
  - miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, ...) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
  - presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
2. La Città consolidata rappresenta l'insieme integrato di tutti i tessuti generati dai processi di espansione "per aggiunta" della città novecentesca esterna agli ambiti della Città storica antica e moderna. Includono gli ambiti urbani generati dall'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi dei piani regolatori generali successivi al dopoguerra, attraverso interventi realizzati per "addizione" di parti di città caratterizzate da impianti urbanistici unitari e/o da singoli insediamenti ed emergenze eccezionali, non riconducibili alle regole morfo-tipologiche dei contesti urbani di appartenenza. Includono inoltre le trasformazioni generate per sostituzione di attività dimesse e/o in seguito a riqualificazione con parziale o totale conversione delle funzioni originarie attuate con strumenti convenzionati e/o programmi complessi (impianti unitari).
3. La Città consolidata è costituita da differenti componenti, tipologie di tessuti ed edifici sparsi, individuati in base a diversi processi di espansione ed alle loro caratteristiche morfo-tipologiche:
  - **tessuto consolidato a medio-bassa densità;**
  - **tessuto consolidato a medio-alta densità;**
  - **ambiti di completamento volumetrico.**

#### *Art. 29. (Norme di carattere generale relative ai tessuti della città consolidata)*

1. Il Piano delle regole, sulla base delle indicazioni del Documento di Piano, perimetra gli Ambiti urbani consolidati, articolandoli per Tessuti urbani, in base ai criteri di cui all'art. 10 della LR n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
  2. Nei successivi articoli del presente Capo, per ogni tessuto esistente vengono definiti:
    - i caratteri del tessuto
    - gli indici e parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi
    - la normativa funzionale
    - eventuali prescrizioni specifiche.
  3. Il PR si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando gli indici ed i parametri specificati per ciascun tessuto, con particolare riferimento alla Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile.
-

4. Nei tessuti esistenti di cui ai successivi articoli, al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di un progetto specifico che dovrà essere valutato dai competenti organi tecnici, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo, ovvero di soluzioni tecniche che convogliano, ove ritenuto possibile sulla base delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del suolo, le acque piovane nel sistema delle acque superficiali, e/o di falda e/o nel sottosuolo.
5. Nei tessuti esistenti sono fatti salvi gli edifici destinati ad usi produttivi esistenti alla data di adozione del PGT. Per tali edifici è ammesso, anche in deroga agli indici previsti e qualora non sia già stato utilizzato durante il periodo di validità del precedente PRG, un ampliamento *una tantum* fino a 30 mq per gli edifici con SIp inferiore a 200 mq e fino al 15% della SIp esistente, e comunque non superiore a 200 mq, per gli altri edifici.
6. Nei tessuti urbani consolidati, sono ammessi tutti i tipi di intervento indicati all' art. 11 delle presenti norme.
7. Quando si fa riferimento alla SIp esistente, si intende la SIp esistente alla data di adozione del PR.
8. 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.
9. 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 esistente. In tali casi, ed anche in presenza di situazioni di saturazione della capacità edificatoria, la dimensione delle nuove superfici coperte non potrà comunque superare il 20% 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.

### **Art. 30. (Tessuto consolidato a medio-bassa densità)**

#### Caratteri

1. Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a bassa densità, con uno schema ricorrente di edifici isolati su lotto (ville, villette mono-bifamiliari, palazzine in linea), di altezza variabile tra 1-3 piani, con una buona dotazione di verde privato pertinenziale.  
Comprende anche un tessuto a disegno ed impianto urbanistico unitario, realizzato prevalentemente attraverso piani urbanistici attuativi, con edifici prevalentemente a schiera, di altezze comprese fra 1 e 3 piani e una buona dotazione sia di verde pubblico, che di verde privato pertinenziale.  
Si configura come il tessuto di seconda espansione dei nuclei storici centrali e la qualità degli edifici si presenta in larga prevalenza buona.  
Gli interventi sono finalizzati al mantenimento e alla conservazione dell'omogeneità tipologica, alla riqualificazione degli spazi pubblici, degli spazi stradali e delle relazioni tra questi e lo spazio privato, all'incremento della dotazione di verde pubblico e privato, con interventi finalizzati a completare il tessuto edificato esistente.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $U_f = 0,50$  mq/mq. Nel caso in cui  $U_f$  è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale;
- $R_c = 50$  per cento;
- $H_{max} = 10,00$  mt;
- $N_p = \max 3$  piani;
- $D_f$ ,  $D_c$  e  $D_s =$  vedi elaborato PGT.02. Titolo terzo.

Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la residenza UR/1.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le funzioni terziarie descritte ai gruppi UT/1 e UT/3;
  - le funzioni commerciali descritte ai gruppi UC/1, UC/7 e UC/9;
  - le funzioni ricettive e alberghiere descritte al gruppo UTA/1;
  - le funzioni di servizio pubbliche e private descritte al gruppo USP/2, USP/3, USP/4, USP/6, USP7, USP/9, USP10 e USP13;semprechè l'inserimento di nuove destinazioni non risulti incoerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.
3. Sono escluse dal tessuto consolidato a medio-bassa densità, le seguenti destinazioni:
  - le funzioni primarie descritte al gruppo UP;
  - le funzioni secondarie descritte al gruppo US;
  - le funzioni terziarie descritte ai gruppi UT/2 e UT/4 (escluse quelle già insediate alla data di adozione del piano);
  - le funzioni commerciali descritte al gruppo UC/2 (escluse quelle già insediate alla data di adozione del piano), UC/3 (escluse quelle già insediate alla data di adozione del piano), UC/4, UC/5, UC/6 e UC/8;
  - le funzioni di servizio pubbliche e private descritte al gruppo USP/1, USP/5, USP/8, USP/11, USP/12 e USP/14;
  - le attività di distribuzione di carburanti descritte ai gruppi UM/4.

**Art. 31. (Tessuto consolidato a medio-alta densità)**

a. Caratteri

1. Sono comprese le parti di città collocate immediatamente a corona dei centri storici, in particolare del capoluogo, realizzate a partire dal secondo dopoguerra, con densità edilizie elevate e che sono caratterizzate da una variegata frammistione di usi e di tipologie. Si tratta di un tessuto a prevalente destinazione residenziale, con edifici prevalentemente in linea o a torre, anche di edilizia pubblica, di altezze anche superiori a 3 piani e una buona dotazione sia di verde pubblico che di verde privato pertinenziale.
2. Nel caso di zone sottoposte a pianificazione attuativa, fino alla scadenza della convenzione attuativa, valgono i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti negli accordi convenzionali.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $U_f = 0,70$  mq/mq. Nel caso in cui  $U_f$  è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale;
- $R_c = 50$  per cento;

- $H_{max}$  = 16,00 mt;
- $N_p$  = max 5 piani ;
- $D_f$ ,  $D_c$  e  $D_s$  = vedi elaborato PGT.02. Titolo terzo.

#### Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la residenza UR/1.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le funzioni terziarie descritte ai gruppi UT/1 e UT/3;
  - le funzioni commerciali descritte ai gruppi UC/1, UC/7 e UC/9;
  - le funzioni ricettive e alberghiere descritte al gruppo UTA/1;
  - le funzioni di servizio pubbliche e private descritte al gruppo USP/2, USP/3, USP/4, USP/6, USP/7, USP/9, USP/10 e USP/13;semprechè l'inserimento di nuove destinazioni non risulti incoerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.
3. Sono escluse dal tessuto consolidato a medio-alta densità, le seguenti destinazioni:
  - le funzioni primarie descritte al gruppo UP;
  - le funzioni secondarie descritte al gruppo US;
  - le funzioni terziarie descritte ai gruppi UT/2 e UT/4 (escluse quelle già insediate alla data di adozione del piano);
  - le funzioni commerciali descritte ai gruppi UC/2 (escluse quelle già insediate alla data di adozione del piano), UC/3 (escluse quelle già insediate alla data di adozione del piano), UC/4, UC/5, UC/6 e UC/8;
  - le funzioni di servizio pubbliche e private descritte al gruppo USP/1, USP/5, USP/8, USP/11, USP/12 e USP/14;
  - le attività di distribuzione di carburanti descritte al gruppo UM/4.

#### **Art. 32. (Aree di completamento volumetrico)**

##### a. Caratteri

1. All'interno del tessuto urbano consolidato, come evidenziato nell'elaborato PR.04 (A e B), sono state individuate una serie di aree prevalentemente non edificate, cui viene attribuita la medesima Capacità Edificatoria Massima di 0,60 mq/mq, da attuarsi con criteri diversi ed un meccanismo di riduzione a tempo, in relazione alla data di presentazione dei progetti di intervento.
2. Nel caso delle "Aree di completamento volumetrico" individuate nell'elaborato PR.04 (A e B), la Capacità Edificatoria Massima, il cui raggiungimento è facoltativo, è così composta:
  - $U_f = 0,44$  mq/mq assegnato alla proprietà;
  - $U_f = 0,16$  mq/mq da acquisire secondo le modalità previste dall'art. 9, comma 14.
4. La Capacità Edificatoria assegnata alla proprietà, così come indicato ai due comma precedenti, si riduce progressivamente secondo le seguenti modalità:
  - se la domanda edificatoria viene presentata dopo 24 mesi dall'entrata in vigore del PGT, l' $U_f$  assegnato alla proprietà si riduce da 0,44 a 0,34 mq/mq;
  - se la domanda edificatoria viene presentata dopo 36 mesi dall'entrata in vigore del PGT, l' $U_f$  assegnato alla proprietà si riduce da 0,44 a 0,24 mq/mq.

##### Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $U_f$  = come definito in precedenza;

- Rc = 60 per cento;
- H max = 13,00 mt;
- Np = max 4 piani;
- Df, Dc e Ds = vedi elaborato PGT.02. Titolo terzo.

#### Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la residenza UR/1.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - le funzioni terziarie descritte ai gruppi UT/1 e UT/3;
  - le funzioni commerciali descritte ai gruppi UC/1, UC/7 e UC/9;
  - le funzioni ricettive e alberghiere descritte al gruppo UTA/1;
  - le funzioni di servizio pubbliche e private descritte al gruppo USP/2, USP/3, USP/4, USP/6, USP/7, USP/9, USP/10 e USP/13;semprechè l'inserimento di nuove destinazioni non risulti incoerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.
3. Sono escluse nelle aree di completament volumetrico, le seguenti destinazioni:
  - le funzioni primarie descritte al gruppo UP;
  - le funzioni secondarie descritte al gruppo US;
  - le funzioni terziarie descritte ai gruppi UT/2 e UT/4;
  - le funzioni commerciali descritte ai gruppi UC/2, UC/3, UC/4, UC/5, UC/6 e UC/8;
  - le funzioni di servizio pubbliche e private descritte al gruppo USP/1, USP/5, USP/8, USP/11, USP/12 e USP/14;
  - le attività di distribuzione di carburanti descritte al gruppo UM/4.

#### **Art. 33. (Aree a verde privato)**

1. Nelle aree a Verde privato sono comprese aree che per le loro caratteristiche ambientali si presentano come meritevoli di essere valorizzate nella loro sistemazione a verde, o ancora aree che per la loro collocazione non sono suscettibili di interventi edificatori (esempio fascia di rispetto cimiteriale, ...).
2. Nelle aree a Verde privato sono ammessi esclusivamente gli interventi migliorativi del verde, nel rispetto dello stato ambientale dei luoghi.
3. Le aree di proprietà comprese in tale zona non sono valutabili ai fini del computo della superficie edificabile.
4. Nelle aree a verde privato è vietata la realizzazione di manufatti edilizi di qualsiasi tipo e genere.

### **Capo IV. Città delle attività economiche**

#### **Art. 34. (Obiettivi, definizione e articolazione)**

1. Individua la parte di città all'interno dei cui tessuti le funzioni produttive e artigianali di tipo tradizionale, le attività terziarie, commerciali e ricettive o le più recenti attività legate alla ricerca e alla presenza di attività innovative e tecnologicamente avanzate, continuano a rivestire un ruolo predominante, o nei quali la frammistione tra attività e tessuti residenziali influenza in modo rilevante le caratteristiche morfologiche, funzionali e relazionali alla scala locale.

2. Si tratta in genere di comparti di notevoli dimensioni, spesso relazionati con presenza di infrastrutture viarie di rilievo alla scala urbana, per i quali il PGT prevede politiche e azioni mirate al mantenimento delle funzioni esistenti e ad una loro progressiva evoluzione verso attività legate all'innovazione, alla ricerca tecnologica e al terziario avanzato.
3. La Città delle Attività Economiche è costituita dall'insieme integrato di tutti i tessuti destinati ad attività che costituiscono comparti funzionali riconoscibili per impianto e tipologia (piastra monoplanare, capannoni, strutture prefabbricate di ampie dimensioni, complessi produttivi, ...).
4. Gli interventi sono finalizzati prevalentemente a:
  - garantire la riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti attraverso interventi di miglioramento della qualità architettonica e di compatibilità di tipo ambientale;
  - migliorare la dotazione e riequilibrare l'eventuale deficit di standard urbanistici, attraverso azioni compensative, atte a perseguire obiettivi quantitativi e qualitativi, con particolare riferimento all'aumento della permeabilità dei suoli e delle dotazioni di spazi a parcheggio con superfici drenanti e aree verdi, anche arborate;
  - promuovere lo sviluppo di attività sostenibili, realizzate con tipologie insediative attente ai valori ambientali e dotate degli adeguati parametri ambientali, mirati alla compensazione degli eventuali impatti negativi (barriere verdi e/o fonoassorbenti di mitigazione ambientale e acustica, dotazioni di sistemi tecnologici per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle produzioni, ...).
5. La Città delle Attività Economiche è distinta in due principali tessuti, come di seguito indicate:
  - Tessuti destinati ad attività legate al sistema della produzione di tipo tradizionale (produttivo e artigianale);
  - Tessuti misti destinati ad attività legate alla produzione di tipo tradizionale (produttivo e artigianale), al commercio, al terziario-direzionale, al ricettivo, alla distribuzione e alla logistica di produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività più direttamente connesse alle forme più recenti della ricerca e dell'innovazione tecnologica.

**Art. 35. (Norme di carattere generale relative alla città delle attività economiche)**

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso, anche in deroga agli indici previsti e qualora non sia già stato utilizzato durante il periodo di validità del precedente PRG, un ampliamento *una tantum* fino a 50 mq per gli edifici con SIp inferiore a 200 mq e fino al 25% della SIp esistente, e comunque non superiore a 200 mq, per gli altri edifici.
3. Gli insediamenti produttivi saranno comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

4. 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.
5. Le pensiline di carico/scarico e le tettoie di protezione dei parcheggi possono eccedere fino ad un massimo del 10% della Sc.
6. In caso di dismissione potranno essere avviate le procedure definite per gli interventi di cui al Capo V del Titolo III relativo alla Città in trasformazione, oppure varianti parziali ai sensi della legislazione vigente, con le finalità e le caratteristiche generali definite dal Documento di Piano.
7. 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 aree con classificazione funzionale diversa e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale o con aree agricole inserite all'interno del perimetro del Parco del Roccolo e del parco dei Mulini.
8. Per esigenze legate allo svolgimento dell'attività produttiva, compresa la realizzazione delle funzioni compatibili con quella principale, all'utilizzo di innovazioni tecnologiche ed impiantistiche, potranno essere concesse edificazioni con altezze superiori a quelle esistenti, fino ad un'altezza massima di 18 mt.
9. Nel caso di insediamento di nuove attività di logistica, così come definite al Titolo Quinto dell'elaborato PGT.02. – *Definizioni generali del PGT*, 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. 36. (Tessuto per attività produttive)**

##### Caratteri

1. Tessuto caratterizzato da insediamenti con differenze morfologiche e tipologiche derivanti dalle funzioni in atto e dall'epoca di costruzione, contraddistinto da edifici di notevoli dimensioni, attuati con un disegno unitario e organico e da capannoni anche di medie e piccole dimensioni destinati prevalentemente all'attività produttiva e artigianale. Includono inoltre spazi destinati alle attività connesse alla produzione (uffici, spazi espositivi, stoccaggio merci, aree sosta per veicoli, strutture e servizi di supporto), attività legate al sistema della logistica, della distribuzione e dello stoccaggio merci; sono localizzati, prevalentemente, in ambiti urbani periferici, sono connessi direttamente alle infrastrutture di trasporto e presentano in prevalenza manufatti edilizi di tipo tradizionale, con spazi aperti destinati a parcheggio, sosta e alla movimentazione merci. nati all'attività produttiva e/o artigianale, di differenti dimensioni, con una presenza minima di aree verdi pertinenziali.

##### Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $U_f = 0,70$  mq/mq. Nel caso in cui  $U_f$  è superiore, è consentito il mantenimento della  $S_{lp}$  esistente anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale;
- $R_c = 60$  per cento;
- $H_{max} = 16,00$  mt;

- Df, Dc e Ds = vedi elaborato PGT.02. Titolo Terzo.

#### Destinazioni d'uso

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali e complementari:
  - le funzioni produttive ed artigianali descritte al gruppo US;
  - le funzioni terziarie descritte al gruppo UT;
  - le funzioni commerciali descritte ai gruppi UC/1 (solo per la vendita e/o l'esposizione dei beni prodotti, fino ad un massimo del 20% della SIp), UC/7 e UC/8.
2. Sono escluse dal tessuto per attività secondarie le seguenti destinazioni:
  - le funzioni residenziali descritte al gruppo UR/1 (è ammessa esclusivamente la residenza del custode o del titolare dell'unità produttiva in ragione di un alloggio di 150 mq di SIp per ogni unità produttiva);
  - le funzioni primarie descritte al gruppo UP;
  - le funzioni commerciali descritte ai gruppi UC/2, UC/3, UC/4, UC/5 e UC/6;
  - le funzioni ricettive e alberghiere descritte al gruppo UTA;
  - le funzioni di servizio pubbliche e private descritte al gruppo USP;
  - le attività di distribuzione di carburanti descritte al gruppo UM/4.
3. E' escluso l'insediamento di attività soggette ad autorizzazione per incidente rilevante, ai sensi del Decreto Legislativo n° 238/95 e n° 334/99.

#### **Art. 37. (Tessuto per attività miste produttive, direzionali, commerciali e ricettive)**

##### Caratteri

1. Tessuto caratterizzato da insediamenti con differenze morfologiche e tipologiche derivanti dalle funzioni in atto e dall'epoca di costruzione, contraddistinto da edifici prevalentemente di medie dimensioni, attuati anche con un disegno unitario e organico. Includono edifici che ospitano attività commerciali, terziarie, ricettive/alberghiere ed espositive, ma anche edifici con la presenza di attività produttive, artigianali, logistiche, di distribuzione e stoccaggio merci; sono localizzati sia all'interno del tessuto consolidato e sia in ambiti urbani periferici, spesso contigui ad ambiti dedicati alle attività produttive e artigianali; presentano in prevalenza manufatti edilizi assimilabili a tipologie produttive di tipo tradizionale, con ampi spazi aperti destinati a parcheggio e sosta o alla movimentazione merci.

##### Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- Uf = 0,70 mq/mq. Nel caso in cui Ufe è superiore, è consentito il mantenimento della SIp esistente anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale
- Rc = 60 per cento;
- H max = 15,00 mt;
- Df, Dc e Ds = vedi elaborato PGT.02. Titolo terzo.

##### Destinazioni d'uso

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali e complementari:
  - le funzioni secondarie descritte al gruppo US;
  - le funzioni terziarie descritte al gruppo UT;
  - le funzioni commerciali descritte ai gruppi UC/1 (solo per la vendita e/o esposizione dei beni prodotti, fino ad un massimo del 20% della SIp), UC/2 (comprende

- solamente quelle già insediate alla data di adozione del piano e puntualmente indicate dal PR), UC/3 (comprende solamente quelle già insediate alla data di adozione del piano e puntualmente indicate dal PR), UC/6, UC/7, UC/8 e UC/9;
- le funzioni ricettive e alberghiere descritte al gruppo UTA/1;
  - le funzioni di servizio pubbliche e private descritte al gruppo USP/2, USP/3, USP/6, USP/7, USP/9, USP/10 e USP/13.
2. Sono escluse dal tessuto delle attività miste produttive, direzionali, commerciali e ricettive, le seguenti destinazioni:
- le funzioni residenziali descritte al gruppo UR/1 (è ammessa esclusivamente la residenza connessa con l'attività, in ragione di un alloggio di 150 mq di SIp per ogni impresa);
  - le funzioni primarie descritte al gruppo UP;
  - le funzioni commerciali descritte ai gruppi UC/1 (ad esclusione di quelle di cui al precedente comma 1), UC/2 (ad esclusione di quelle di quelle di cui al precedente comma 1), UC/3 (ad esclusione di quelle di cui al precedente comma 1), UC/4 e UC/5;
  - le funzioni di servizio pubbliche e private descritte al gruppo USP/1, USP/4, USP/5, USP/8, USP/11, USP/12 e USP/14;
  - le attività di distribuzione di carburanti descritte al gruppo UM/4.
3. E' escluso l'insediamento di attività soggette ad autorizzazione per incidente rilevante, ai sensi del Decreto Legislativo n° 238/95 e n° 334/99.

## Capo V. Città in trasformazione

### *Art. 38. (Definizione e articolazione)*

1. Rappresenta l'insieme integrato delle parti di città interessate dai seguenti interventi:
- piani, programmi e/o progetti in atto, per i quali il PR demanda ai singoli procedimenti attuativi in corso;
  - piani di recupero;
  - **Ambiti di Riqualificazione Urbana ed Ambiti di Trasformazione Strategica** previsti dal PGT, individuati e definiti negli elaborati cartografici e relazionali del Documento di Piano;
  - interventi per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi.
2. Per quanto riguarda gli Ambiti di trasformazione strategica – ATS e gli Ambiti di riqualificazione urbana – ARU si rimanda all'elaborato DP.06. – *Indirizzi e criteri di attuazione degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana.*

### *Art. 39. (Ambiti di Riqualificazione Urbana e Ambiti di Trasformazione Strategica)*

1. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico-ambientali), che dovranno essere verificate nell'attuazione degli interventi di riqualificazione urbana che interessano ambiti all'interno del tessuto consolidato. Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, previsti e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli interventi.

2. Per ciascuno degli ambiti è stata predisposta una scheda urbanistica, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme. Dette schede sono contenute all'interno dell'elaborato DP.06. – *Indirizzi e criteri di attuazione degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana.*
3. Non sono da considerarsi variante al Piano delle Regole, le rettifiche degli ambiti effettuate con l'approvazione degli strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.
4. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso aumentare i carichi urbanistici complessivi previsti per i singoli ambiti.

## TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE-PAESAGGISTICO E AGRICOLO

### Capo I. Norme generali

#### *Art. 40. (Articolazione del sistema ambientale)*

1. Il Sistema Ambientale-Paesaggistico e Agricolo è articolato in:
    - Ambiti
    - Componenti.Tali ambiti sono individuati nell'elaborato cartografico *PR06 – Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale – Piano paesistico comunale*, redatto in scala 1:8.000.
  2. Il Sistema Ambientale-Paesaggistico e Agricolo è rappresentato da tre ambiti distinti in base al loro valore ambientale ecologico, alle tipologie di attività che li caratterizzano, ai differenti caratteri morfologici che li connotano e ai diversi principi insediativi che contraddistinguono l'edificato sparso in essi presenti e da due reti (quella delle connessioni lineari e quella della mobilità dolce). Gli Ambiti del Sistema Ambientale-Paesaggistico sono distinti in:
    - Ambiti agricoli corrispondenti agli ambiti agricoli di interesse strategico
    - Ambiti agricoli di valore paesaggistico-ambientale
    - Ambiti di valore ecologico-ambientale.
  3. A questi si aggiungono gli elementi di connessione lineare e la rete della mobilità dolce, costituita dalla rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto, elementi che appartengono al sistema della mobilità dolce, ma che rivestono un'importante funzione dal punto di vista ambientale in relazione agli elementi vegetazionali (alberi, cespugli, siepi erborate, ...), con i quali vengono realizzati.
  4. Le componenti di ognuno degli Ambiti sono individuate e distinte in base ai differenti caratteri morfologici che li connotano, alle diverse funzioni insediate ed ai diversi principi insediativi che li hanno originati e sono declinati negli specifici articoli di ogni ambito.
  5. Il Piano di Governo del Territorio individua con apposita perimetrazione, le parti di territorio comprese all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Roccolo del Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Mulini.
  6. Per la descrizione degli elementi che compongono i diversi ambiti si rimanda al Titolo Sesto – Definizioni e criteri di intervento per le componenti del sistema ambientale e agricolo dell'elaborato PGT.02 – *Definizioni generali del PGT*. Tali indicazioni completano ed arricchiscono, per ciascuno degli elementi di valore agricolo, ambientale e paesaggistico, presenti sul territorio comunale, le prescrizioni contenute nel presente titolo delle norme.
-

## Capo II. Ambiti destinati all'agricoltura

### *Art. 41. (Obiettivi, definizione e articolazione)*

1. Presupposto essenziale per la valorizzazione degli spazi aperti di tipo rurale e in particolare di quelli di valore agronomico-ambientale, è la ricerca di strumenti e modalità mirati alla valorizzazione e promozione di nuove forme di sviluppo e produzione, attraverso azioni e progetti che promuovano l'incremento dei livelli di qualità ecologica, la fruibilità e la dotazione di attrezzature e/o attività, da attuare con la collaborazione dei vari livelli istituzionali e territoriali per l'attivazione di soggetti economici.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti 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.
3. Gli Ambiti Agricoli di Valore Paesaggistico e Ambientale sono costituiti da aree del sistema agrario di pianura, dotate di connotazioni arboree, irrigue e fondiari e sono caratterizzati da equilibrio tra valenze naturaliformi e storico culturali e da presenza di elementi percettivi del paesaggio agrario (siepi campestri, filari interpoderali e cortine arboree), la cui disciplina è volta al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici, propri del territorio agricolo, in sinergia con l'ambito paesaggistico e di tutela ambientale.
4. Tali ambiti svolgono l'importante funzione di mantenimento degli spazi liberi dagli sviluppi urbanizzativi ed includono i nuclei di origine rurale dei quali viene incentivato il recupero con particolare attenzione per la salvaguardia del rapporto visivo con i corpi idrici e con gli elementi storico-testimoniali esistenti. Queste aree possono svolgere un ruolo importante di salvaguardia ambientale e miglioramento del paesaggio, attraverso progetti mirati al contenimento dell'insediamento diffuso e alla promozione dell'attività agricola con funzione pubblica ricreativa e didattica. In essi sono inclusi i percorsi poderali e campestri di connessione.
5. Per le aree proposte dal PGT per l'ampliamento del perimetro del PLIS del Roccolo, valgono le prescrizioni, i limiti e le indicazioni di cui ai successivi artt. 43 e 44.

### *Art. 42. (Ambiti agricoli)*

1. Negli ambiti agricoli sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
2. Negli ambiti agricoli del territorio risultano 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;
  - recinzioni, se non in rete metallica con paletti infissi nel terreno e siepe con specie autoctone.
3. Sui fabbricati e sulle strutture esistenti, non destinati ad uso agricolo alla data di adozione del piano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti nel rispetto della vigente normativa in materia, in funzione della conduzione del fondo, e comunque nella misura massima del 20% della SIp esistente. Sono ammessi altresì interventi pertinenziali, purchè realizzati entro una distanza di 20 metri dal perimetro dell'edificio esistente.
4. Tutti gli interventi edificatori e comunque gli interventi di trasformazione edilizia sono necessariamente subordinati al rispetto delle specifiche disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione e/o programmazione del PLIS dei Mulini e del PLIS del Roccolo e secondo le limitazioni di cui agli artt. 43 e 44 delle presenti norme.
5. Per entrambi gli ambiti agricoli sono ammesse solamente le opere come indicate e disciplinate dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

#### Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. I nuovi insediamenti devono essere verificati, secondo i parametri previsti dalla normativa vigente in materia, sotto il profilo quantitativo, tenendo conto del totale dei lotti e delle aree di pertinenza da vincolare ed asservire.

#### Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è l'uso primario UP.
2. Sono escluse dall'ambito agricolo, le seguenti destinazioni:
- le funzioni residenziali descritte al gruppo UR/1 (eccetto quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda);
  - le funzioni secondarie al gruppo US (eccetto quelle destinate alla trasformazione e vendita di prodotti agricoli);
  - le funzioni terziarie descritte al gruppo UT;
  - le funzioni commerciali descritte al gruppo UC;
  - le funzioni ricettive e alberghiere descritte al gruppo UT (eccetto quelle disciplinate dalle norme regionali sull'agriturismo);
  - le funzioni di servizio pubbliche e private descritte al gruppo USP.

#### Prescrizioni particolari

1. 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.
2. 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 al Titolo Ottavo dell'elaborato PGT.02. - *Definizioni generali del PGT.*
3. Per quanto riguarda le diverse tipologie di allevamenti dovranno essere rispettate le normative e le prescrizioni nazionali e regionali (Decreto Dirigenziale n° 12679 del 7 gennaio 2008 e n° 20109 del 29 dicembre 2009), rispetto alle distanze dal tessuto edificato.
4. In zona agricola non sono ammessi allevamenti non connessi all'uso del suolo e non in grado di dimostrare, per il futuro, di mantenere la capacità di smaltimento in toto dei reflui animali su terreni di proprietà e/o condotti in affitto.

### **Capo III. Aree ricomprese all'interno dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS)**

#### ***Art. 43. (Aree comprese all'interno del PLIS dei Mulini)***

1. Finalità, motivazioni, ragioni, scopi e obiettivi del Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Mulini sono:
    - il miglioramento paesistico-ambientale dell'ambito territoriale composto dall'insieme delle città che si affacciano sul parco (Canegrate, Legnano, Parabiago, Nerviano e San Vittore Olona);
    - la creazione di una porzione del corridoio ecologico che caratterizza l'intero corso del fiume Olona;
    - il recupero dell'identità dei luoghi;
    - il recupero e la valorizzazione degli elementi e dei complessi di interesse storico, testimoniale, architettonico e paesistico (cascine, mulini, manufatti e opere idrauliche, sistema irriguo, ..);
    - l'inserimento paesistico-ambientale degli interventi di riduzione del rischio idraulico legati al fiume Olona e, in generale, di tutti gli elementi antropici eventualmente interessanti l'area;
    - la riduzione dei fenomeni di degrado ambientale;
    - il miglioramento della fruibilità locale e sovra comunale con particolare riferimento alla creazione di un sistema di itinerari ciclopedonali;
    - la creazione di un'occasione e un'alternativa fruitiva per la popolazione dei comuni vicini;
    - l'implementazione di uno strumento semplice e dinamico per le attività di programmazione territoriale sovra comunale di tutte le Amministrazioni interessate;
    - la salvaguardia dell'agricoltura sia come attività economica, sia quale elemento importante per la costruzione del paesaggio.
  2. Lo strumento urbanistico individua con apposita simbologia il perimetro del PLIS dei Mulini, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n° 86/83 e successive modifiche e integrazioni, nonché di successivi criteri attuativi e gestionali. Le disposizioni normative relative alle aree comprese nel suddetto perimetro sono uniformi per tutti i comuni aderenti al PLIS dei Mulini.
-

3. Gli indirizzi programmatici, le azioni di salvaguardia ambientale e le iniziative di valorizzazione paesistica sono contenute nel Programma Pluriennale degli Interventi (PPI), da redigere secondo quanto disposto dalla DGR n° 7/6296 del 01 ottobre 2001.
4. Per tutto quanto non espressamente definito all'interno del presente articolo, si rimanda alla normativa generale dello strumento urbanistico. In caso di contrasto fra norme prevalgono quelle specifiche di seguito descritte.
5. Ambiti agricoli di valore paesaggistico ed ambientale. Sono le aree ad uso agricolo all'interno del PLIS dei Mulini comprensive delle abitazioni, stalle, depositi, serre, aree boscate, fasce arboree, strade interpoderali, rogge, ecc., qualora non diversamente classificati o qualificati negli strumenti urbanistici comunali.

Obiettivi pianificatori della zona. Obiettivi prioritari sono la gestione attiva del territorio, la conservazione delle risorse naturali, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e la tutela dell'agricoltura in quanto attività imprenditoriale, nonché componente primaria ai fini della salvaguardia ambientale.

Destinazioni d'uso. Sono consentiti e dichiarati compatibili gli usi e le destinazioni connesse allo svolgimento dell'attività agricola, compresi: attività zootecniche, floricoltura e ortofrutticoltura, agriturismo ai sensi della L.R. n° 3/92, attività socio-culturali legate all'agricoltura, strutture per attività ludiche legate all'uso del parco, per la valorizzazione del territorio e per l'us didattico, silvicoltura, residenza per imprenditore agricolo e per altri aventi titolo ai sensi della normativa vigente, attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati in sito. Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare: esercizi commerciali, attività artigianali e produttive, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), esercizi pubblici e i locali di intrattenimento, residenza, ad esclusione di quanto sopra riportato, servizi e attrezzature pubbliche e private, istituti scolastici di ogni ordine e grado, teatri e cinematografi, attrezzature ricettive e campeggi, salvo quanto consentito dalla L.R. n° 3/92, autorimesse collettive, uffici, studi professionali e attività direzionali/amministrative, laboratori di ricerca e di analisi, centri espositivi, istituti di credito e di assicurazione, attività di escavazione, discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali, stazioni radio base per telefonia mobile e, in generale, di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Non è consentito l'insediamento di attività produttive ad eccezione di impianti di trasformazione alimentare, purchè insediati in edifici esistenti alla data di adozione del Piano e non dichiarati insalubri di I classe, ai sensi del DM 05 settembre 1994, fermo restando l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

E' consentita la prosecuzione delle attività non agricole già presenti, eventualmente integrate con altre di tipo artigianale o commerciale, complementari o necessarie al mantenimento dell'attività principale. Alla cessazione delle attività non agricole gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale della zona.

Sono consentiti i parcheggi privati, purchè legati da vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari esistenti o realizzati all'interno degli edifici classificati all'interno della Città storica e dei nuclei rurali e contigui ad essi.

Modalità di intervento. Le aree computabili per l'edificazione nel PLIS dei Mulini sono unicamente quelle interne ai confini del medesimo; è viceversa possibile lo

sfruttamento della capacità edificatoria delle aree interne al PLIS dei Mulini per l'edificazione all'esterno del perimetro.

Sono consentite nuove edificazioni nei limiti della legislazione regionale vigente e secondo le prescrizioni di cui ai comma successivi.

Agli edifici esistenti alla data di adozione del Piano con destinazione compatibile come definita in precedenza, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Agli edifici esistenti alla data di adozione del Piano con destinazione non compatibile, come definiti in precedenza, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, soprattutto finalizzati ad un migliore inserimento ambientale, fermo restando che nel caso di incremento di nuove unità immobiliari o aumento degli scarichi idrici, dovrà essere previsto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria. In tutti i casi di adeguamento alle destinazioni compatibili sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici di seguito descritti.

Modalità costruttive. Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

La localizzazione di nuove strutture deve minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare complessi organici dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale. Tutti gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
- tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ...);
- coperture a falde inclinate e tegole in cotto, sono escluse le coperture in lamiera metallica o lastre di fibrocemento;
- facciate rivestite con intonaco civile o con mattoni a vista;
- esclusione di strutture portanti prefabbricate se non rivestite, conformemente a quanto sopra riportato;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
- le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
- le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.
- le serre devono non essere ad impianto fisso; devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili; nelle serre non sono ammesse attività commerciali che prevedano la vendita di articoli non direttamente derivanti dalla coltivazione in sito.

L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

Ogni edificio deve essere dotato di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e a eventuali coni visuali definiti dallo strumento di programmazione del Parco.

Governo delle pratiche colturali. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

Le normali pratiche colturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo e le relazioni con il reticolo interpoderale e idrico superficiale.

Sono vietate tutte le attività che riducano il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'art. 4 della LR 27/2004 e s.m.i..

Negli ambiti esclusi dalle prescrizioni della LR 27/2004 devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- l'abbattimento di alberi deve essere adeguatamente motivato e autorizzato dagli enti competenti;
- ogni abbattimento deve prevedere la contestuale piantumazione, con essenze autoctone, di un numero di esemplari o superficie doppi da individuarsi all'interno del PLIS dei Mulini;
- è comunque vietato l'abbattimento di alberi aventi particolare interesse floristico per età, dimensione o specie se non per ragioni di sicurezza.

Fruizione. La rete composta dalle strade interpoderali, consortili, consorziali, vicinali o con altra denominazione equivalente, destinate alla mobilità dei mezzi agricoli, anche qualora non espressamente individuata nello strumento urbanistico comunale deve essere salvaguardata e valorizzata.

Gli interventi devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopedonale, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri, e in particolare la formazione di barriere.

Recinzioni. Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima 1,80 m, o in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima 1,20 m. alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. e' consentita la realizzazione della sola siepe.

Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 mt.

Altezze degli edifici. L'altezza massima per le diverse tipologie edificabili è fissata in:

Abitazioni	= 7.50 m
Serre	= 4,50 m
Capannoni	= 7,50 m
Stalle	= 7.50 m

Per gli altri parametri si rimanda alla legislazione regionale.

---

6. Rete irrigua superficiale. Si intende per rete idrica superficiale afferente il PLIS dei Mulini il complesso dei corsi d'acqua costituito dal fiume Olona e dalle sue derivazioni e dalla rete irrigua artificiale del Consorzio Est Ticino Villoresi.

La rete idrica superficiale è così composta:

- a) corsi d'acqua afferenti al reticolo principale di competenza della Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/02 e successive modifiche ed integrazioni, ossia:
  - Fiume Olona e rogge molinare;
  - Canale Principale del Consorzio Est Ticino Villoresi
- b) corsi d'acqua afferenti al reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica ai sensi della D.G.R. n. 7/20052 dell'11/02/05, ossia:
  - derivazioni secondarie e terziarie del Consorzio Est Ticino Villoresi
- c) corsi d'acqua afferenti al reticolo minore di competenza dei Comuni ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/02 e successive modifiche ed integrazioni, ossia:
  - corsi d'acqua non appartenenti alle categorie precedenti e non costituenti derivazioni o non soggetti a procedure di istanza di derivazione ai sensi del R.D. 1775/33
- d) corsi d'acqua non afferenti al reticolo principale, al reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica o al reticolo minore, ossia:
  - corsi d'acqua non appartenenti alle categorie precedenti e che costituiscono derivazioni o sono soggetti a procedure di istanza di derivazione ai sensi del R.D. 1775/33

I corsi d'acqua di cui ai punti a) e c) sono soggetti ai vincoli di Polizia idraulica di cui al R.D. n. 523/1904.

I corsi d'acqua di cui al punto b) sono soggetti ai vincoli di Polizia idraulica di cui al R.D. n. 368/1904.

Obiettivi. La rete idrica superficiale afferente il PLIS dei Mulini costituisce un elemento fondamentale per l'equilibrio idraulico e rappresenta la matrice principale dell'assetto agricolo, paesistico ed ambientale delle aree di pertinenza fluviale dell'Olona e come tale va salvaguardata e valorizzata.

Tutte le azioni e le iniziative relative alla rete idrica superficiale devono contribuire al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica, alla riqualificazione dell'ecosistema fluviale e allo sviluppo del sistema fruitivo del PLIS dei Mulini.

Modalità di intervento sui corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, di bonifica o minore. Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui ai precedenti punti a) e b), l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica è a cura degli enti preposti secondo la distribuzione delle competenze prevista dalla legislazione vigente.

Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui al precedente punto c) l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica è di competenza comunale.

In ogni caso nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica dei corsi d'acqua di cui ai punti a), b) e c), fatte salve prescrizioni più vincolanti:

- sono consentiti senza prescrizioni gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti ai sensi della LR 12/2005;

- sono subordinati ad autorizzazione gli interventi edilizi diversi da quelli di cui al comma precedente ed in genere tutte le opere e gli interventi di trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici;
- l'autorizzazione di cui al comma precedente dovrà essere subordinata al rispetto dei criteri indicati nel comma 5.2 art. 5 dell'Allegato B alla D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003.

Gli interventi devono essere condotti secondo aggiornati indirizzi di gestione naturalistica escludendo o riducendo al minimo l'utilizzo di strutture ed elementi artificiali. I manufatti e le opere idrauliche aventi caratteristiche di pregio o interesse storico-testimoniale devono essere recuperati o sostituiti con elementi congruenti dal punto di vista tipologico e tecnologico.

Modalità di intervento sui corsi d'acqua non appartenenti al reticolo idrico principale, di bonifica o minore. Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui al precedente punto d) è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a 4 metri su entrambe le sponde, misurata dal ciglio spondale o dal piede arginale esterno nel caso di corsi d'acqua arginati. In tali fasce, che comprendono comunque l'alveo del corso d'acqua, l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi è di competenza comunale. In particolare:

- sono consentiti senza prescrizioni gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti ai sensi della L.R. 11/05/05 n. 12;
- sono subordinati ad autorizzazione gli interventi edilizi diversi da quelli di cui al comma precedente ed in genere tutte le opere e gli interventi di trasformazione del suolo in fregio ai corpi idrici;
- l'autorizzazione di cui al comma precedente dovrà essere subordinata al rispetto dei criteri indicati nel comma 5.2 art. 5 dell'Allegato B alla D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003.

Gli interventi dovranno essere condotti secondo aggiornati indirizzi di gestione naturalistica escludendo o riducendo al minimo l'utilizzo di strutture ed elementi artificiali.

I manufatti e le opere idrauliche aventi caratteristiche di pregio o interesse storico-testimoniale devono essere recuperati o sostituiti con elementi congruenti dal punto di vista tipologico e tecnologico.

7. Ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico – Edifici agricoli, Edifici residenziali ed Edifici con altra destinazione. Sono i manufatti, gli elementi e i complessi edilizi legati alle attività che storicamente si sono svolte in relazione al Fiume Olona. Fanno parte di questa categoria i mulini: “Meraviglia”, “Melzi” e “Montoli-Cozzi” in territorio di San Vittore Olona; “Galletto”, “Visconti-Scossiroli”, “Bersoldo dei Visconti” e “della Cascinetta” in territorio di Canegrate; “Starquà” e “Lazzaretto” in territorio di Nerviano; “del Miglio”, “Nuovo”, “Bert” e “Calvi-Moroni” in territorio di Parabiago, le caschine; le opere idrauliche; ecc. Tale patrimonio architettonico rappresenta in modo esemplare l'identità delle comunità locali di questa porzione della Valle Olona e costituisce valore storico-paesistico da tutelare e valorizzare. Per gli edifici e gli ambiti compresi all'interno del perimetro di centro storico valgono le disposizioni specifiche previste dal piano, integrate dalle disposizioni di ordine morfologico seguenti.

Obiettivi. Obiettivi dalle presenti norme sono il recupero e la valorizzazione degli elementi costituenti il patrimonio di interesse storico-paesistico, sia dal punto di vista edilizio e funzionale sia sotto l'aspetto culturale e sociale.

Destinazioni d'uso. Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti: residenza; attività direzionali di enti pubblici (sede tecnico-amministrativa del parco); attività (pubblica o privata) per l'istruzione, la cultura, l'assistenza; attività ricettive e di ristorazione, esercizi pubblici (bar); attività agricola; attività di commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati all'interno del PLIS dei Mulini.

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare: studi professionali ed agenzie; esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998; attività industriali; attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica); teatri e cinematografi; autorimesse collettive; centri espositivi; istituti di credito e assicurazione; attività di escavazione; discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all'attività agricola; stazioni radio base per telefonia e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

E' consentita la prosecuzione delle attività esistenti alla data di adozione del presente Piano. Alla cessazione di queste gli edifici possono essere utilizzati solo per attività compatibili con le destinazioni di zona.

Modalità di intervento. Ogni intervento di trasformazione deve essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione degli elementi architettonici originali con particolare attenzione ai caratteri edilizi tipici dei Mulini.

Il progetto di recupero e valorizzazione deve essere esteso anche alle eventuali roggie molinare, opere e manufatti idraulici di pertinenza degli edifici.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Disposizioni specifiche. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- mantenimento, o ripristino sulla base di documentazione storica, della partizione dei fronti intesa come posizione, forma, dimensioni, proporzioni, ritmo e allineamenti dei principali elementi compositivi;
- coperture a falde inclinate con strutture in legno e coppi in cotto;
- facciate rivestite con intonaco civile tinte nella gamma delle terre; sono ammessi rivestimenti con mattoni a vista;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
- pensiline e porticati coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei a quanto disposto nel presente comma;
- aree di pertinenza degli edifici prevalentemente pavimentate con materiali lapidei (lastre o rizzata) o sistemate a prato; sono escluse le pavimentazioni in asfalto.

Gli elementi incongruenti o precari, le superfetazioni e comunque tutte le parti dell'edificio non riconducibili alla struttura originaria, e con essa contrastanti, devono essere eliminati.

L'uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

Fruizione. Ogni intervento edilizio deve favorire la visitabilità dei luoghi e degli elementi di interesse storico paesistico (rogge, ruote, manufatti idraulici, icone sacre, affreschi, cappelle votive, ecc.), anche mediante un accesso controllato.

In ogni caso gli interventi dovranno favorire la visibilità degli elementi di maggior interesse storico-architettonico-paesistico dalla viabilità pubblica circostante.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri e in particolare la formazione di barriere.

Recinzioni. Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima 1,80 m, o in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima 1,20 m. alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. e' consentita la realizzazione della sola siepe.

Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.

Parametri edilizi.

Altezza massima = esistente

Distanze = esistente

Superficie coperta = esistente

Volume = esistente.

8. Servizi pubblici e di uso pubblico – Città dei Servizi. Sono i parcheggi, le aree verdi, le attrezzature e gli impianti pubblici o di uso pubblico, di livello locale o sovracomunale, esistenti e previste, nonché le architetture religiose comprese nel perimetro del PLIS dei Mulini.

Obiettivi. Le attrezzature e le aree per servizi devono concorrere al miglioramento funzionale e qualitativo del PLIS dei Mulini garantendo la formazione di adeguate strutture per l'accessibilità, la creazione di spazi per le attività di informazione ed educazione ambientale e la costruzione di luoghi per la fruizione.

Gli obiettivi delle presenti norme sono pertanto:

- l'attuazione dei servizi previsti o la trasformazione di quelli esistenti con una particolare attenzione agli impatti generati sul contesto territoriale del parco;
- il collegamento logico e funzionale dei diversi spazi tra di loro e con le aree agricole e verdi del PLIS.

Destinazioni d'uso. Le destinazioni d'uso di seguito indicate sono consentite all'interno della specifica classificazione delle aree prevista dallo strumento urbanistico. Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti: verde attrezzato; attività amministrative e civiche; attrezzature religiose; attività sportive e ricreative; parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare: residenza; attività artigianali e industriali; attività agricole, zootecniche, floricoltura e ortofrutticoltura; esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998; attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica); esercizi pubblici e locali di intrattenimento; teatri e cinematografi; attrezzature ricettive e campeggi; uffici, studi professionali e attività direzionali.

li/amministrative private; laboratori di ricerca ed analisi; centri espositivi privati; istituti di credito e assicurazione; attività di escavazione; discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali; stazioni radio base per telefonia mobile e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione; stazioni per la distribuzione del carburante e autolavaggi.

Modalità di intervento. Ogni intervento sul patrimonio esistente deve essere finalizzato alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse storico-architettonico nonché al migliore inserimento paesistico-ambientale

Gli edifici e le attrezzature esistenti su queste aree in contrasto con la destinazione ammessa sono assoggettabili, in attesa della realizzazione della destinazione pubblica, unicamente a interventi di manutenzione ordinaria.

Agli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano con destinazione compatibile, come definita al comma precedente, sono consentiti tutti gli interventi.

Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, rese permeabili, con esclusione delle porzioni di suolo adibite a spazio di sosta dei veicoli, e opportunamente inserite nel contesto anche attraverso fasce arboree e siepi.

Le aree a verde attrezzato devono essere strutturate a completamento del tessuto agricolo e con strutture di arredo urbano compatibili con gli ambiti del PLIS.

Le eventuali attrezzature sportive dovranno essere di tipo scoperto, prive di edifici di servizio (spogliatoi) destinate all'attività non agonistica e opportunamente inserite all'interno del contesto paesistico-ambientale.

Eventuali chioschi e servizi igienici sono ammessi solo all'interno degli spazi sportivi o a verde attrezzato purché rispondenti alle norme morfologiche, tipologiche e metriche di cui all'ambito di valorizzazione paesistica e fruitiva).

Attuazione. In queste aree lo strumento urbanistico si attua sia mediante intervento pubblico sia a seguito di iniziativa privata che, attraverso adeguate forme di convenzionamento, realizzi gli obiettivi sopra descritti e garantisca l'uso pubblico delle aree.

9. Sistema della mobilità – Infrastrutture e Viabilità. Il sistema al quale fare riferimento è quello composto dalle strade veicolari, esistenti e previste, che intersecano le aree del PLIS dei Mulini. Tale rete è completata dall'insieme delle strade interpoderali, consortili, consorziali, vicinali o con altra denominazione equivalente, destinate alla mobilità dei mezzi agricoli e dal sistema ciclopedonale esistente o previsto dagli strumenti urbanistici.

Obiettivi. Le presenti norme si pongono l'obiettivo di assicurare un corretto rapporto fra le infrastrutture viabilistiche e le aree del PLIS dei Mulini dal punto di vista della sicurezza degli attraversamenti, delle relazioni visuali e della sistemazione delle aree di contatto.

Si intende inoltre strutturare un sistema integrato di percorsi che garantisca la fruibilità delle aree del PLIS dei Mulini nel rispetto dell'attività agricola e delle esigenze di natura idraulica.

Modalità di intervento. Ogni intervento all'interno delle aree destinata alla viabilità deve essere finalizzato a raggiungere gli obiettivi precedentemente dichiarati. A tale scopo, in occasione di apertura di nuove strade o di interventi di manutenzione, devono essere:

- verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
- valutati e valorizzati i coni visuali;
- realizzate opere di mitigazione ambientale-paesistica e in particolare la creazione di sistemi filtro visivi e acustici costituite da filari, siepi, fasce arboree
- previste opere di arredo urbano, spazi di sosta e ristoro che migliorino il rapporto con le aree del PLIS dei Mulini;
- valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopedonale;
- valutate ed eventualmente previste opere che concorrano alla riduzione del rischio idraulico.

Gli interventi relativi al sistema delle strade in ambito agricolo, anche qualora inseriti all'interno di diversa zona urbanistica, devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopedonale, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri, e in particolare la formazione di barriere.

10. Fasce di rispetto stradale – Vincoli e Tutele. Sono le fasce laterali, definite secondo la legislazione vigente, dei tratti viari esterni al perimetro dei centri abitati, che interessano il PLIS dei Mulini.

Obiettivi. Obiettivi sono la conservazione dei coni visuali da e verso il parco, la mitigazione degli impatti visivi ed acustici, nonché l'inserimento ambientale delle strutture di servizio alla viabilità.

Destinazioni d'uso. Sono consentiti e dichiarati compatibili le destinazioni seguenti: opere connesse alla viabilità, verde e arredo stradale e percorsi ciclopedonali, oltre agli impianti di distribuzione carburante esistenti. Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare: impianti di distribuzione del carburante di nuovo insediamento, autolavaggi, residenza, esercizi commerciali, attività artigianali e produttive, attività direzionali e amministrative pubbliche e private, attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica), esercizi pubblici e i locali di intrattenimento, servizi e le attrezzature pubbliche e private, teatri e cinematografi, attrezzature ricettive e campeggi, autorimesse collettive, laboratori di ricerca e di analisi, centri espositivi, istituti di credito e di assicurazione, discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali, stazioni radio base per telefonia mobile e, in generale, di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili, ma esistenti al momento dell'adozione del presente piano, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' consentita la prosecuzione delle attività già presenti, anche se non compatibili con la destinazione di zona. Alla cessazione di dette attività, gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale dell'ambito agricolo.

Mitigazioni ambientali e recinzioni. Ogni intervento deve essere accompagnato da interventi di mitigazione ambientale-paesistica (fasce arboree, filari alberati, siepi, ..). Non sono ammesse le recinzioni.

11. Ambiti di vincolo idrogeologico per la prevenzione del rischi idraulico (P.A.I.). Le aree comprese entro il perimetro del “PLIS dei Mulini” ed individuate dal Piano stralcio per l’assetto idrogeologico del Bacino del fiume Po (PAI) o dagli studi geologici di PRG ex L.R. 41/97 come territori storicamente soggetti ad allagamento oppure potenzialmente allagabili per condizioni geomorfologiche od esiti di studi idraulici, sono considerate ambiti di pertinenza idraulica del fiume Olona.

Obiettivi. All’interno degli ambiti di pertinenza idraulica del fiume Olona, in coerenza con le finalità del Parco ed in considerazione della sua natura preminentemente fluviale, gli obiettivi sono il mantenimento ed il miglioramento delle condizioni di funzionalità idraulica unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali.

Gli indirizzi prescrittivi sono finalizzati ad:

- evitare la riduzione degli ambiti di pertinenza idraulica attraverso sottrazioni di aree all’allagamento che non siano giustificate da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti e non delocalizzabili o dalla progettualità di PAI;
- mantenere i caratteri geomorfologici di modellamento fluviale del terreno, con specifico riferimento a paleoalvei ed orli di scarpata di erosione fluviale;
- promuovere ed indirizzare la progettualità degli interventi per il miglioramento della fruibilità dell’ambito fluviale, in termini di compatibilità funzionale e di sicurezza delle strutture con le condizioni di potenziale allagamento.

Prescrizioni. Negli ambiti di pertinenza idraulica del fiume Olona come sopra specificati, non sono ammessi:

- interventi di riduzione significativa delle aree di allagamento od interventi in grado di interferire significativamente con il naturale deflusso delle acque di allagamento, modificandone il corso, a meno che non siano giustificati da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti non delocalizzabili o dalla progettualità di PAI;
- interventi di trasformazione dei luoghi che modificano significativamente l’assetto geomorfologico di modellamento fluviale del terreno, con specifico riferimento a paleoalvei ed orli di scarpata di erosione fluviale, a meno che non siano giustificati da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti non delocalizzabili o dalla progettualità di PAI;
- realizzazioni di edifici e infrastrutture di pertinenza con volumi interrati e seminterrati e strutture viarie in trincea o sottosuolo.

La valutazione della significatività, e quindi dell’ammissibilità degli interventi di cui ai commi 0 e 0, deve essere effettuata in forma di perizia asseverata a firma di professionisti abilitati (geologi e ingegneri) per le relative tematiche di competenza.

Nella redazione di tale perizia si deve tener conto degli obiettivi espressi al punto relativo agli obiettivi del presente articolo ed adottare i seguenti criteri di metodo:

- dal punto di vista idraulico ed idrologico, i fenomeni di allagamento vanno simulati come eventi in grado di riattivare i paleoalvei all’interno dei quali è localizzato l’intervento oggetto di valutazione, anche quando tale simulazione comporti tempi di ritorno maggiori di quelli di piena di progetto di PAI.

- dal punto di vista geomorfologico, l'assetto di modellamento fluviale di cui al secondo alinea delle prescrizioni, deve essere definito facendo obbligatoriamente riferimento al quadro conoscitivo contenuto:
  - negli studi geologici di supporto agli strumenti urbanistici comunali ex L.R. 41/97 e L.R. 12/05;
  - nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
  - nel Sistema Informativo Territoriale regionale.

**Art. 44. (Aree comprese all'interno del PLIS del Roccolo)**

1. Comprende le parti di territorio comunale che, unitamente a quelle individuate nei Comuni di Arluno, Busto Garolfo, Canegrate, Casorezzo e Nerviano, costituiscono, per la presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, un vasto ambito di salvaguardia ambientale ed ecologica.
2. Il PGT indica con apposita perimetrazione le aree interessate dal PLIS del Roccolo, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n° 86/83. Entro tale perimetro le previsioni di zona si attuano mediante Programma Pluriennale degli Interventi, ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n° 6/743150 e s.m.i. del 21/05/1999. Il PGT indica anche nuove aree che si propone di inserire all'interno del perimetro del PLIS del Roccolo.
3. All'interno delle aree attuali e previste del PLIS del Roccolo, fermo restando quanto previsto dalle presenti norme, valgono le prescrizioni che seguono.
4. Secondo quanto previsto dal Programma Pluriennale degli Interventi di Attuazione (P.P.I.A.), il territorio è suddiviso nelle seguenti aree:
  - aree boschive esistenti
  - area agricola di potenziamento forestale
  - area agricola.
5. Area boschiva esistente. Per tali aree, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, è previsto unicamente il mantenimento a bosco.
6. Area agricola di potenziamento forestale. Su tali aree è consentita, fermo restando le previsioni del PGT, la realizzazione di nuove costruzioni in ampliamento a quelle esistenti alla data di approvazione del P.P.I., nonché la realizzazione di nuove costruzioni per la ricollocazione del centro aziendale, nel rispetto della normativa regionale. Inoltre, è sempre consentita l'effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico-sanitario e di restauro conservativo.
7. Area agricola. In questa zona non è consentito l'insediamento di nuove strutture ed impianti produttivi artigianali ed industriali, mentre per le attività già eventualmente assentite è consentita la prosecuzione, a condizione che non vengano svolte lavorazioni classificate nocive e insalubri, ai sensi della normativa vigente. Gli interventi edilizi sugli edifici adibiti alle predette attività potranno essere connessi unicamente a opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico e risanamento conservativo, a condizione che ne sia migliorato l'inserimento ambientale. In quest'area sono ammessi interventi edilizi per:
  - a) nuovi edifici residenziali e recupero, anche in ampliamento di quelli esistenti, purchè connessi all'attività agricola. La concessione è rilasciata previa verifica dell'esistenza delle strutture aziendali nei limiti previsti dalla L.R. n° 12/05 e successive modifiche e integrazioni.
  - b) fabbricati di servizi utili all'attività agricola. Per detti fabbricati i limiti sono quelli previsti dalla L.R. n° 12/05 e s.m.i. Tale edificazione potrà avvenire previa

stipula dei relativi atti di asservimento da trascrivere nei registri immobiliari, redatti al fine di mantenere la destinazione d'uso e la consistenza dei fondi.

- c) nuovi allevamenti zootecnici o ampliamenti di quelli esistenti con annessi fabbricati ed impianti necessari alle attività zootecniche, secondo accertati criteri di compatibilità ambientale, così come indicato nella normativa vigente.
- d) l'insediamento di nuove strutture ed impianti produttivi di prima trasformazione, purchè collegati ad insediamenti agricoli esistenti ed aventi come oggetto la lavorazione di prodotti aziendali.

Per quanto riguarda gli interventi di cui ai punti presenti, laddove non riguardino insediamenti già esistenti, il relativo computo dei parametri edificatori utili ai sensi della L.R. n° 12/05 e s.m.i., verrà effettuato tenendo conto unicamente dei terreni presenti nei comuni aderenti al parco, non essendo ammissibile l'utilizzo di capacità edificatorie derivanti da aree esterne ai confini stessi.

In quest'area è ammessa l'attività agrituristica di cui alla normativa regionale vigente, purchè localizzate entro il sedime edificato.

Le colture florovivaistiche ed orticole non devono prevedere opere ad impianto fisso fuori terra.

Per gli edifici residenziali esistenti, con destinazione non connessa all'attività agricola, sono ammessi unicamente interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti ed i nuovi insediamenti di edifici diversi dagli abitativi, consentiti ai punti precedenti, dovranno presentare tipologie consone all'esistente.

8. Prescrizioni di carattere generale. Su tutta la rete irrigua è vietata l'esecuzione di nuovi interventi di tombinatura, con la sola esclusione di tratti strettamente necessari a comprovate esigenze irrigue, alla creazione degli accessi ai fondi o dei passaggi connessi con viabilità o servizi o con interventi di messa in sicurezza a regimazione di tratti della rete.

Le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi all'interno del Parco del Roccolo sono consentite solo se realizzate a mezzo staccionata aperta o con siepe di specie tipiche locali e secondo l'abaco che il Parco provvederà ad elaborare. Sono ammesse recinzioni con rete metallica a fondazioni isolate e siepe, solo a tutela di residenze ed aree edificate e solo per comprovate esigenze di sicurezza e di tutela delle attività e dei complessi produttivi esistenti, limitatamente al perimetro degli edifici e delle relative pertinenze.

Per quanto riguarda le essenze da utilizzarsi per le opere di mascheramento a verde, si richiama quanto indicato nel P.P.I.

Sono consentite recinzioni temporanee per il pascolo del bestiame, da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso e per il rimboschimento.

Su tutto il territorio del Parco è vietata la realizzazione di nuove infrastrutture di servizio a carattere sovra comunale.

Su tutto il territorio del Parco è vietato:

- la realizzazione di campeggi e la sosta di campers e roulotte;
- la realizzazione di impianti di smaltimento o trattamento di rifiuti e di ammasso e trattamento di carcasse di veicoli e rottami, fatto salvi i materiali destinati al riutilizzo nell'attività agricola, purchè nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo, salvo quelle di inerti provenienti da scavo e demolizioni, purchè non contenenti materiali pericolosi, aventi finalità di bonifica o di ripristino ambientale nell'ambito di cava;

- l'ammasso di materiali di scavo o d'opera all'esterno delle aree di pertinenza dei nuclei edificati o al di fuori di eventuali cantieri e, comunque, per periodi non strettamente connessi con la logistica di opere in corso di attuazione;
- l'effettuazione di interventi di scavo e sbancamento (se non finalizzati alla eventuale realizzazione di opere di interesse pubblico od alla bonifica di aree degradate);
- la installazione di cartelli pubblicitari. Per quelli già esistenti è prevista la rimozione entro 60 giorni dalla data di adozione del presente documento.

## **TITOLO V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

### **Capo I. Norme generali**

#### **Art. 45. (Obiettivi)**

1. Gli obiettivi relativi al Sistema Infrastrutturale sono finalizzati prevalentemente a:
  - garantire la fruibilità, riqualificazione e manutenzione delle reti stradali, ciclopedonali esistenti e delle reti del trasporto pubblico (ferrovia, trasporto pubblico locale);
  - implementare le reti secondo le previsioni di piano;
  - garantire un razionale utilizzo delle infrastrutture e degli spazi di pertinenza delle stesse, secondo principi di equilibrio ambientale e paesaggistico;
  - garantire la complementarietà con il Sistema Insediativo ed il Sistema Ambientale attraverso uno sviluppo sostenibile delle infrastrutture;
  - assicurare il completamento della rete ciclopedonale e la sua integrazione con il sistema ambientale.
2. Le Componenti del sistema infrastrutturale sono la rete viabilistica, il trasporto pubblico e la mobilità ciclopedonale.
3. La rete viabilistica è rappresentata dal sistema integrato della rete della viabilità principale e secondaria esistente, in corso di realizzazione e di previsione e delle relative aree permeabili annesse (aree verdi di pertinenza della viabilità, aree verdi di pertinenza delle zone destinate alla sosta). Include gli spazi destinati a piazze pubbliche o di uso pubblico e alle aree di sosta esistenti e di previsione. Gli elementi lineari sono rappresentati, per le parti riguardanti infrastrutture e reti di mobilità di progetto con tracciati, le cui geometrie e forme potranno essere correlate in fase di attuazione con l'effettivo andamento delle proprietà catastali e/o con eventuali condizioni fisiche e caratteristiche morfologiche dei suoli riscontrabili in loco.
4. Il trasporto pubblico è rappresentato dal sistema integrato della rete del trasporto pubblico su ferro e su gomma esistente, in corso di realizzazione e di previsione. Include i nodi e i punti di interscambio tra le differenti tipologie di trasporto pubblico e privato (ferro-gomma).
5. La mobilità ciclopedonale è costituita dalla rete dei percorsi ciclo-pedonali portanti e di interesse locale esistenti e di progetto. Tali elementi appartengono al sistema della mobilità dolce, ma rivestono un'importante funzione dal punto di vista ambientale in relazione agli elementi vegetazionali (alberi, cespugli, siepi, ...) con i quali vengono realizzati.

#### **Art. 46. (Norme generali relative al sistema infrastrutturale)**

1. Sono ammessi gli interventi previsti dalle normative di settore, nonché da quanto stabilito dagli articoli seguenti, al fine di consentire il migliore sviluppo ed utilizzo delle reti infrastrutturali.
2. E' compito dei progetti settoriali e specialistici dare attuazione all'assetto delle infrastrutture della mobilità individuato dal DP, sia attraverso interventi inseriti nel programma comunale delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno delle trasformazioni urbanistiche programmate dal piano, verificando

che esse corrispondano per caratteristiche, funzionalità e prestazioni alle indicazioni del DP.

3. Congiuntamente alla progettazione delle infrastrutture, dovranno essere previste ed attuate le opere e le sistemazioni delle opere di mitigazione (naturali e artificiali) e di ambientazione paesaggistica delle infrastrutture.
4. Per gli edifici esistenti che ricadono all'interno delle componenti del Sistema Infrastrutturale e dei relativi elementi è vietata la modifica della destinazione d'uso esistente alla data di adozione del PGT.
5. Per gli edifici che ricadono sul sedime delle infrastrutture di nuova previsione e delle relative fasce di rispetto, è vietata la modifica della destinazione d'uso esistente alla data di adozione del PGT.
6. Il Piano delle regole dettaglia negli articoli che seguono le caratteristiche tecniche e prestazionali delle infrastrutture individuate e di relativa competenza.

## **Capo II. Ambiti della viabilità**

### ***Art. 47. (Norme generali relative alle reti ed elementi della viabilità)***

1. Negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, 1:5.000 e 1.8.000 del Piano delle Regole, sono individuati gli elementi della rete della viabilità principale e secondaria, gli spazi verdi e le strutture di arredo urbano annessi alla rete della viabilità, le piazze pubbliche e le zone destinate alla sosta.
  2. 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 media e grande 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;
    - parcheggi a raso ed in sottosuolo;
    - marciapiedi, piazze, portici e gallerie.
  3. Le finalità perseguite dal presente piano per questo ambito sono le seguenti:
    - attuare interventi di riqualificazione urbana ed ambientale delle principali infrastrutture di interesse sovracomunale;
    - 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.
  4. Le indicazioni relative alle strade di nuova previsione dettate da atti di pianificazione e/o programmazione sovraordinata hanno valore di vincolo di inedificabilità per quanto riguarda la posizione degli svincoli e la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato.
  5. La classificazione della viabilità è stata effettuata dal Piano delle Regole sulla base dei tipi stradali individuati dal Nuovo Codice della Strada e alla sua interpretazione
-

locale effettuata dal presente Piano delle Regole, ed in relazione a specifici atti deliberativi assunti dall'Amministrazione Comunale.

6. Gli strumenti di settore che disciplinano il traffico e la mobilità locale possono individuare la gerarchia delle strade: una differente gerarchia e conseguente classificazione stradale dei piani di settore, rispetto a quella definita dal PR potrebbe comportare modifiche alle fasce di arretramento stradale: in tal caso, occorrerà modificare, con le procedure previste dalla legge, le fasce di arretramento stradale previste dal PR, di cui al successivo articolo 50.

**Art. 48. (La rete della viabilità locale)**

1. La rete della viabilità locale, indicata nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, si configura come la viabilità esistente e prevista a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale.
  2. Le indicazioni grafiche del PR relative alla viabilità locale hanno valore ricognitivo o di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo del tracciato, la posizione dei nodi e la conseguente gerarchia stradale che comportano; la redazione esecutiva degli eventuali progetti esecutivi infrastrutturali di adeguamento, riqualificazione e potenziamento, definirà l'esatta configurazione del tracciato e dei nodi, nonché le caratteristiche specifiche della sede stradale.
  3. Congiuntamente alla eventuale progettazione della viabilità, potranno essere previsti e realizzati contestualmente gli equipaggiamenti funzionali ed ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione urbana della viabilità.
  4. La rete della viabilità locale, nonché la rete primaria dei percorsi ciclopeditoni potrà inoltre essere prevista all'interno dei piani e dei programmi attuativi comunali, di raccordo e completamento dello schema di rete previsto.
  5. 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 al Titolo Ottavo dell'elaborato PGT.02. - *Definizioni generali del PGT*. La larghezza minima dei nuovi marciapiedi e, in genere, dei percorsi pedonali deve essere di metri 1,50, 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.
6. Tutte le strade, ad esclusione delle strade di tipo "C", della Strada Statale del Sempione, viale Lombardia, viale della Repubblica, viale Resegone, viale Europa, via Unione, sono da ritenersi, ai sensi del Codice della Strada e del successivo regolamento attuativo, al servizio esclusivo degli insediamenti lungo i quali i passi carrai possono derogare dall'arretramento previsto dalle norme vigenti.

#### **Art. 49. (Impianti ed attrezzature per la mobilità)**

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.
2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburante si attuano attraverso atti di specifica programmazione e regolamentazione da parte dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto:
  - del decreto legislativo n° 32/1988 e successive modifiche e integrazioni;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione e l'esercizio di serbatoi interrati di cui al decreto del 20 ottobre 1998;
  - delle Norme di indirizzo programmatico regionali approvate con LR n° 25/2008, art. 6 - Localizzazione degli impianti.
3. I nuovi impianti possono essere realizzati:
  - nelle fasce di arretramento stradale di cui al successivo articolo 50, anche se non esplicitamente ammesso nelle norme dei tessuti interessati dalle fasce di arretramento;
  - nei tessuti della Città delle attività economiche, di cui al Capo IV delle presenti norme.

#### Indici e parametri edilizi

- If = 0,10 mq/mq, fermo restando che la superficie fondiaria non può superare i 4.500 mq;
- Rc = 30 per cento;
- H max = 6,00 mt;
- Distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale = 3,00 mt;
- Distanza minima di edifici ed impianti dai confini di proprietà = 10,00 mt.

#### Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la distribuzione di carburanti, come descritta al gruppo UM/4.

2. Sono ammesse, oltre alla destinazione d'uso principale, le seguenti destinazioni d'uso complementari: attività commerciali descritte al gruppo UT/4. (artigianato di servizio a biciclette, moto, auto e altri mezzi meccanici), UC/1 (esercizi di vicinato, nei limiti di quanto consentito dall'art. 1 del DL n° 32/98) e UC/7 (pubblici esercizi).
3. Sono escluse dall'ambito della distribuzione carburanti tutte le altre destinazioni.

Prescrizioni particolari

1. In rapporto alla sede stradale, si richiamano le norme previste dall'art. 60 del DPR n° 495/92 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada". In particolare, lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di 2,00 mt dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di 0,80 mt.
2. In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia): le acque di prima pioggia e nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico e/o ad un idoneo impianto privato.
3. Negli impianti situati al di fuori del centro abitato, si prescrive la formazione di una cortina alberata posta sui confini dell'impianto, eccetto che sul lato della strada, costituita da alberi di alto fusto scelti fra le essenze locali posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.
4. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. E' fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nel caso del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22, modificato ed integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli allo stato originario.

**Art. 50. (Ambiti di rispetto stradale e ferroviario)**

Fasce di arretramento stradale

1. Le fasce di arretramento stradale riportate nella cartografia del Piano delle Regole 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 e sono individuate in relazione alla classificazione della rete stradale locale prevista dal Nuovo Codice della Strada e alla sua interpretazione effettuata dal presente PR.
2. Le fasce di arretramento e di rispetto della viabilità di interesse sovralocale prevista sono determinate dai progetti e dagli atti amministrativi che ne programmano l'attuazione e ne definiscono i criteri costruttivi, tecnici e funzionali.
3. 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.
4. Le fasce di arretramento stradale della viabilità locale non si configurano come zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni, con esclusione delle recinzioni, realizzate secondo le indicazioni del Codice della Strada, che la zona urbanistica (sia appartenente al "Sistema Inse-

diativo”, di cui al precedente Titolo III, che al “Sistema Ambientale Agricolo”, di cui al Titolo IV), eventualmente consente; la fascia di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori.

5. Nelle aree comprese nel limite di arretramento può essere consentita, ove non si venga a determinare pregiudizio per la sicurezza della circolazione e per l’incolumità pubblica e privata, l’edificazione di attrezzature per i trasporti quali pensiline, chioschi, distributori di carburante ed annesse stazioni di servizio, autolavaggi, impianti tecnologici a condizione che nell’edificazione di dette attrezzature sia rispettata la distanza minima prevista dal Nuovo Codice della Strada, con il vincolo di precarietà e l’obbligo di rimozione a cura e spese del proprietario dell’attrezzatura, ad insindacabile giudizio dell’Amministrazione Comunale; tale vincolo e obbligo saranno espressamente riportati nel titolo abilitativo.
6. Sugli edifici esistenti all’interno delle fasce di arretramento stradale, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (di cui all’articolo 11 delle presenti norme), senza alcuna modifica di destinazione d’uso.
7. La realizzazione di recinzioni è consentita in conformità al Nuovo Codice della Strada e al nulla-osta dell’ente istituzionalmente competente. La profondità dei limiti di arretramento deve essere misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada o dal limite della scarpata o fossi o fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati. Nel caso in cui, con progetto esecutivo approvato dalla Pubblica Amministrazione competente sia modificato un tracciato viario disegnato sulle tavole del PR, si intende automaticamente modificato anche il limite di arretramento stradale, nel rispetto delle distanze minime a protezione del nastro stradale e risultanti dalle planimetrie stesse, senza che questo comporti variante al PR.
8. La fascia stradale di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori: la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile, restando confermate le limitazioni all’edificabilità nella fascia stradale di arretramento.
9. Le fasce di arretramento stradale comprese all’interno di piani urbanistici attuativi, comunque denominati, devono essere sistemate (ambientalmente e paesaggisticamente), all’interno del piano attuativo, a cura e spese dei soggetti attuatori.

#### Ambiti e Fasce ferroviarie di arretramento

10. Gli ambiti destinati a “Stazione e Impianti Ferroviari” comprendono, oltre alla linea ferroviaria esistente o da ampliare, le relative opere d’arte, quali sovrappassi, edifici, manufatti, attrezzature di stazione, scalo merci, ecc..
11. Le fasce di rispetto ferroviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie e al loro eventuale ampliamento e alla zona per impianti ferroviari. Detti impianti comprendono, oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d’arte quali sovrappassi, sottopassi, sia veicolari che pedonali, edifici, manufatti e attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio all’esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ...), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità connessi alla stazione.
12. E’ vietata, ai sensi dell’art. 49 del DPR n° 753/80, la costruzione, ricostruzione o l’ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie lungo i tracciati delle linee

ferroviarie ad una distanza inferiore a 30 metri (fascia di arretramento indicata nelle tavole di progetto del PR), misurata in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

13. Eventuali deroghe alle distanze di cui al comma precedente, potranno essere concesse dai competenti uffici lavori compartimentali di RFI, ai sensi dell'art. 60 del DPR n° 753/80.
14. Le fasce ferroviarie di arretramento non si configurano come zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni (comprese le recinzioni), che la zona urbanistica (sia appartenente al "Sistema Insediativo", di cui al precedente Titolo III, che al "Sistema Ambientale Agricolo", di cui al Titolo IV), eventualmente consente.
15. La fascia ferroviaria di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori: la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità nella fascia ferroviaria di arretramento.
16. Sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti destinati a "Stazione e Impianti Ferroviari" sono consentiti, per i soggetti diversi dal Gestore della Rete Ferroviaria medesima, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (di cui all'articolo 13 delle presenti norme), senza alcuna modifica di destinazione d'uso.

### **Capo III. Mobilità ciclopedonale**

#### ***Art. 51. (Articolazione della rete)***

1. Negli elaborati cartografici in scala 1:5.000 e 1:8.000 del Piano delle Regole sono rappresentati i tracciati della rete ciclopedonale esistente e di previsione, a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale. L'indicazione grafica delle piste ciclabili e dei percorsi ciclopedonali contenuta negli elaborati di Piano individua un tracciato la cui esatta definizione verrà specificata dal progetto definitivo/esecutivo, restando vincolanti i recapiti delle zone da collegare.
2. Nella realizzazione dei percorsi pubblici e di uso pubblico, si dovrà perseguire il più possibile il ripristino degli antichi tracciati.
3. In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT.

#### ***Art. 52. (Norme generali relative alle reti di mobilità ciclopedonale)***

1. Le indicazioni grafiche del PR relative alla rete dei percorsi ciclo pedonali hanno valore indicativo per quanto riguarda lo sviluppo e la localizzazione di massima del percorso e delle sue interconnessioni funzionali; la redazione dei progetti esecutivi definirà l'esatta configurazione del tracciato, nonché le caratteristiche specifiche del percorso (sezione, materiale, raccordi, ecc.).
2. Le sezioni dei percorsi, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a 1,50 mt (monodirezionali) e 2,50 mt (bidirezionale), ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da situazioni preesistenti (edifici, recinzioni, ecc.). I percorsi devono essere realizzati a norma di legge. Nel caso di attraversamenti carra-

bili, oltre a garantire la continuità piano altimetrica delle superfici, occorrerà assicurare le opportune segnalazioni di attraversamento. La pavimentazione dei percorsi dovrà garantire una superficie continua e non sdrucchiolevole.

3. Congiuntamente alla progettazione dei percorsi, potranno essere previsti gli equipaggiamenti funzionali ed ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione urbana della rete ciclo-pedonale.

## TITOLO VI - NORME SPECIFICHE

### Capo I. Piano Paesistico Comunale

#### *Art. 53. (Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi)*

1. La Tavola DP3.09 classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1 =	Classe di sensibilità molto bassa
2 =	Classe di sensibilità bassa
3 =	Classe di sensibilità media
4 =	Classe di sensibilità alta
5 =	Classe di sensibilità molto alta

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle Linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare nella relazione ambientale un'eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto, di cui all'art. 54 e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

#### *Art. 54. (Verifica dell'incidenza dei progetti)*

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.
2. Sono escluse dall'esame di impatto paesistico:
  - le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (rampe ed ascensori);
  - gli interventi di realizzazione di edifici pertinenziali, con esclusione delle zone A;
  - recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - ulteriori interventi non rilevanti sotto il profilo dell'impatto paesistico.
3. Ai fini di tale esame, si deve fare riferimento al grado di incidenza del progetto e alla classe di sensibilità del sito individuata nella Tavola DP03.09.

#### *Art. 55. (Tutela e valorizzazione ambientale e paesistica)*

1. Gli ambiti di valore ambientale e paesistico, come individuati nella Tavola PR.06, sono costituiti da aree naturali, anche con presenze arboree di rilievo, ricomprese in prevalenza all'interno del perimetro del PLIS del Roccolo e del PLIS dei Mulini. Includono aree boscate caratterizzate da un elevato valore di naturalità e realizzano le connessioni ambientali con i sistemi ecologici propri della pianura con elementi di appoggio (costituiti da boscaglie, arbusteti e cespuglieti) e corridoi (formati da siepi, filari e fasce boscate). Includono inoltre la rete dei corsi d'acqua e dei canali (reticolo idrografico principale e secondario) e la relativa vegetazione ripariale, nonché gli

elementi di valore storico, artistico, culturale (nuclei storici, edifici isolati di rilievo storico) e ambientale (filari), appartenenti al paesaggio come sistema di segni storizzati del territorio.

2. Tali ambiti sono caratterizzati dagli elementi di interesse geomorfologico, naturalistico-ecologico, agricolo, storico-architettonico, nonché dalle vedute paesaggistiche sensibili indicati nella documentazione del quadro conoscitivo del Piano.
  3. Costituiscono risorse peculiari del sistema ambientale da salvaguardare e valorizzare in un'ottica di fruizione del territorio a fini ricreativi, turistico e didattico-culturali e, pertanto, il Piano di Governo del Territorio ne propone la salvaguardia e tutela delle specificità, intese nell'accezione più ampia di bene collettivo, sia culturale che economico, da tutelare e conservare nei valori fondamentali, da gestire mediante una elevata qualità degli interventi di trasformazione, da risanare e recuperare qualora si riscontrino situazioni di degrado.
  4. Il confronto tra interventi previsti ed il sistema ambientale deve avvenire attraverso una matrice multidisciplinare che rapporta il progetto ai vari livelli di incidenza per poter effettuare una valutazione complessiva delle possibili ripercussioni dell'intervento sulla sua area di pertinenza, come previsto dal Piano Paesistico Regionale.
  5. Nel PR l'ambiente e il paesaggio sono disciplinati da azioni specifiche sul Sistema Ambientale e sugli elementi che lo compongono, principalmente volti alle seguenti categorie di interventi ecologico-ambientale:
    - tutela, intesa come predisposizione di azioni di salvaguardia e modalità operative volte a tutelare il patrimonio paesaggistico-ambientale esistente in presenza di specifici vincoli paesaggistici e negli ambiti classificati dal piano di molto elevato, elevato e medio valore paesaggistico;
    - riqualificazione, riguarda operazioni di recupero degli ambiti di maggiore criticità paesaggistica e interventi di trasformazione di aree e ambiti;
    - valorizzazione, che riguarda le operazioni urbanistiche, gli interventi edilizi e le pratiche paesaggistiche rivolte al mantenimento e ripristino dei caratteri fondamentali e riconosciuti del paesaggio locale, con particolare riferimento a quelli relativi al miglioramento complessivo del sistema delle aree verdi urbane (parchi, giardini, connessioni, elementi della rete ecologica, ..).
  6. Gli elaborati del Documento di Piano e del Piano delle Regole individuano i beni costitutivi dell'ambiente e del paesaggio, individuati attraverso un'indagine di dettaglio. Per essi si adottano le norme di salvaguardia e di tutela riportate nelle norme del PGT e quelle che seguono, che si attuano per le parti non confliggenti con le indicazioni delle normative sovraordinate.
  7. Nelle suddette tavole sono riportate e verificate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Milano, per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative, come riportate nel Titolo Sesto – Definizioni e criteri di intervento per le componenti del sistema ambientale-paesaggistico e agricolo, dell'elaborato PGT.02, che integrano e completano le presenti norme.
  8. Sono da tutelare le categorie di beni paesaggistici, ambientali ed ecologici, tra cui:
    - i boschi e gli elementi boscati minori (macchie boscate, fasce boscate e formazioni longitudinali) così come definiti dall'art. 7 delle norme del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano
-

- gli alberi isolati o di pregio e gli alberi monumentali ai sensi della DGR n° 1044 del 22 ottobre 2010
  - le aree verdi e di riequilibrio ecologico ad uso agricolo
  - la rete irrigua
  - gli elementi storico-architettonico-testimoniali (emergenze storiche ed edifici rurali);
  - i percorsi ciclabili e pedonali esistenti
  - i punti panoramici e visuali sensibili.
9. Non sono consentiti interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo e gli interventi di bonifica agraria, la realizzazione di discariche e di depositi permanenti di materiali dismessi. Deve essere conservata la vegetazione naturale residuale esistente, sia boscata che ripariale.
10. Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno rispettare gli elementi fondamentali che strutturano il paesaggio ed in particolare salvaguardare le visuali paesaggistiche, gli elementi geomorfologici, di rilevanza ecologico-ambientale, le sponde dei corsi d'acqua e i relativi argini, le architetture ed i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici storici e i manufatti di interesse storico-monumentale, i manufatti idraulici la viabilità e i percorsi storici.
11. Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private dovranno porsi come riferimento per la tutela del paesaggio e prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico. Si raccomanda l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione.
12. In tali ambiti sono comunque vietati:
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, ad esclusione della segnaletica stradale e turistica; si prevede la graduale dismissione di quelli esistenti;
  - la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
  - la costruzione di recinzioni delle proprietà, se realizzate con elementi non naturali;
  - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno, fatte salve le opere di recupero ambientale;
  - l'apertura di nuove cave ed impianti di smaltimento dei rifiuti;
  - la localizzazione di nuovi impianti per la telefonia mobile; per quelli eventualmente esistenti dovranno essere previsti interventi di mitigazione paesaggistica.

**Art. 56. (Tutela e sviluppo del verde)**

1. Sono oggetto di tutela e di protezione:
- a) gli alberi con una circonferenza del tronco di almeno 90 cm, misurata a 1,30 metri da terra e/o con almeno 12 metri di altezza, nonché le essenze che, per caratteristiche proprie della specie, non raggiungono le dimensioni succitate. Nel caso di alberi con più tronchi (policormici) si misurerà la somma delle circonferenze dei singoli tronchi, come sopra precisato;
  - b) gli alberi di interesse monumentale indicati nell'elaborato PR.07;
  - c) le piante isolate e/o di pregio indicate nell'elaborato PR.07. In particolare l'Ufficio competente si riserva la possibilità di tutelare le piante che, pur non raggiungendo le dimensioni sopracitate, siano giudicate di particolare pregio in

relazione alla loro ubicazione o importanza storica. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli interventi eseguiti o fatti eseguire da pubbliche amministrazioni.

2. Risultano esclusi dalle misure di tutela e protezione di cui al comma precedente:
    - i boschi di cui alla L.R. n° 27/04, art. 3, definiti in particolare con una superficie di almeno 2.000 mq, con la larghezza minima di 25,00 metri e con una copertura arborea di almeno il 20% della superficie; i limiti perimetrali sono definiti dalle proiezioni a terra della chiome (aree d'insidenza);
    - gli alberi da frutta, ad eccezione di noci, castagni e ciliegi;
    - i vivai;
    - i giardini ed i parchi soggetti a particolari forme di tutela in base alla vigente legislazione;
    - gli alberi o gruppi di alberi per i quali sono stabilite particolari forme di protezione;
    - gli impianti di arboricoltura di legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa.
  3. Per gli alberi di cui al comma 1, lettera b) è vietato il danneggiamento ed l'abbattimento, che può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal Comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forstali.
  4. Per qualsiasi intervento di abbattimento e/o sradicamento di piante che abbiano le caratteristiche di cui al comma 1, lettera a) del presente articolo, il proprietario del terreno o il titolare di un diritto reale dovrà richiedere preventiva autorizzazione al Comune. Non è subordinata ad autorizzazione comunale la potatura delle piante che abbiano le caratteristiche di cui al comma 1, lettera a)
  5. Per qualsiasi intervento che modifichi la forma, la struttura o le caratteristiche delle piante di cui al comma 1, lettera b) del presente articolo, il proprietario del terreno o il titolare di un diritto reale dovrà richiedere preventiva autorizzazione al Comune.
  6. Il Comune esaminata la documentazione, ed ove ricorrano i requisiti previsti, rilascia l'autorizzazione entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, a meno di sospensioni per ragioni istruttorie da parte del responsabile del procedimento, debitamente comunicata al richiedente. In assenza di comunicazioni di diniego o di sospensione, trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'autorizzazione si intende rilasciata e l'intervento potrà essere eseguito. Per l'autorizzazione di interventi nell'ambito di un intervento soggetto a permesso di costruire o titolo equivalente, si osservano le norme procedurali ed i termini previsti dalla disciplina in materia edilizia, rimandando nello specifico a quanto disposto al successivo comma 8.
  7. Le autorizzazioni rilasciate hanno validità di anni 1 (uno), a partire dalla data di notifica o di decorrenza del silenzio-assenso e dovranno essere tenute a disposizioni, per eventuali controlli, sul luogo di effettuazione degli interventi. Alle disposizioni, eventualmente contenute nell'autorizzazione (esempio impianto di nuovi alberi in sostituzione di quelli da abbattere, ...), si dovrà provvedere entro lo stesso periodo di tempo.
-

8. E' vietato:
- a) abbattere, rimuovere , danneggiare gli alberi protetti di cui al comma 1), lettera c) del presente articolo;
  - b) effettuare capitozzature (tagli che interrompono la crescita apicale del fusto e quelli praticati su branche aventi diametro superiore a  $\frac{1}{4}$  del diametro del fusto), salvo che per le piante soggette a tale tipo di ceduzione, secondo le consuetudini locali (salice, gelso);
  - c) alterare sostanzialmente la naturale forma della chioma con potature;
  - d) l'affissione diretta alle alberature, con chiodi, fili di ferro o materiale non estensibile, di cartelli, manifesti, insegne e simili;
  - e) le combustioni di sostanze di qualsiasi natura;
  - f) il riporto di carichi superficiali di terreno o qualsivoglia materiale, tale da comportare l'interramento del colletto;
  - g) effettuare operazioni che comportino l'impermeabilizzazione del terreno;
  - h) procedere a scavi di qualsiasi natura;
  - i) ammassare materiali di qualsiasi tipo che comportino l'impermeabilizzazione ed il costipamento del terreno;
  - j) versare su o nel terreno, sali, oli, prodotti acidi o alcalini, potenzialmente dannosi per le piante.
- I divieti di cui alle lettere d), e), f), g), h), i) e j) riguardano interventi effettuati ad una distanza pari od inferiore a 10 volte il diametro del fusto.
9. In sede di presentazione di progetti per il rilascio di titoli abilitativi tutti gli alberi esistenti sull'area oggetto dell'intervento, dovranno essere rigorosamente rilevati ed indicati su apposita planimetria, con allegata documentazione fotografica. Gli interventi edilizi in progetto dovranno rispettare le alberature di alto fusto esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali. Tali accorgimenti dovranno essere garantiti fin dalla predisposizione dell'area di cantiere. Nel caso si debba procedere, laddove indispensabile, con l'eliminazione di alberi di alto fusto di cui al comma 1 del presente articolo, l'interessato dovrà richiedere l'autorizzazione di cui ai comma precedenti, nell'ambito del medesimo procedimento, ed accompagnare la domanda ad un progetto di riqualificazione ambientale.
10. Il progetto di riqualificazione ambientale dovrà compensare l'eliminazione delle alberature esistenti, in via prioritaria nell'ambito della proprietà interessata dall'edificazione e in via subordinata su altre proprietà private o pubbliche individuate di concerto con l'Amministrazione Comunale, mediante nuovo impianto da realizzarsi con essenze arboree ed arbustive, di precisa specie e dimensione, in numero almeno superiore di  $\frac{1}{3}$  alle piante rimosse. La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale e all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico, privilegiando specie arboree, arbustive ed erbacee tappezzanti di tipo autoctono, tra quelle indicate al Titolo Ottavo dell'elaborato *PGT.02 - Definizioni generali del PGT*. Dovranno inoltre essere previsti, già in fase progettuale, i necessari interventi di taglio, annaffiatura e cura per almeno due stagioni secche successive all'impianto. Si dovrà prevedere e garantire uno spazio adeguato allo sviluppo a maturità degli esemplari da piantare; in linea generale è opportuno tener conto, oltre agli adempimenti previsti dalla normativa vigente, l'ampiezza dello spazio disponibile, l'espansione dell'apparato radicale, la velocità di accrescimento, la dimensione della chioma a maturità, i condizionamenti dovuti all'ombreggiamento di alberi o strutture esistenti e la presenza di corpi illuminanti.

11. L'abbattimento o la modifica della struttura degli alberi non sono soggetti ad autorizzazione comunale quando ricorrono le seguenti condizioni:
- a) obbligo di dare esecuzione a provvedimenti dell'autorità giudiziaria;
  - b) inderogabili esigenze attinenti ad opere o infrastrutture pubbliche o di pubblica utilità;
  - c) dall'albero possano derivare immediati pericoli a persone o a cose;
  - d) quando l'albero non rispetta le distanze previste dal Codice Civile.
- In presenza della condizione di cui alla lettera c), il proprietario potrà procedere all'intervento avendo cura, per quanto possibile, di avvisare telefonicamente il competente ufficio comunale e comunicando successivamente per iscritto al medesimo ufficio, le ragioni d'urgenza che hanno determinato lo stesso intervento. Alla comunicazione dovrà essere allegata una relazione dettagliata degli interventi eseguiti e relativa documentazione fotografica.
12. L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'abbattimento di alberi soggetti a tutela quando:
- a) l'albero sia ammalato e la sua conservazione, anche previa considerazione dell'interesse pubblico, non sia possibile;
  - b) è prevista la realizzazione di un intervento soggetto a titolo abilitativo, che richieda necessariamente l'abbattimento e sempre che siano previste le opere di compensazione di cui al comma 9 del presente articolo;
  - c) le piante, per cause naturali o per interventi inadeguati effettuati nel passato, risultino aver compromesso irrimediabilmente, il loro normale sviluppo vegetativo;
  - d) l'albero ha problemi di stabilità;
  - e) l'albero arreca danni a strutture e/o edifici, non risolvibili con interventi di potatura.
13. Non è subordinata ad autorizzazione comunale la potatura e/o il taglio degli elementi boscati minori limitatamente alle macchie e siepi boscate coltivate a ceduo, ad eccezione degli esemplari di cui al comma 1 del presente articolo. Per gli interventi indicati in precedenza, l'interessato dovrà comunque rispettare le seguenti modalità colturali:
- a) il taglio dovrà essere eseguito in modo che la corteccia non resti slabbrata;
  - b) l'intervento complessivo non potrà riguardare l'intera struttura arboreo-arbustiva, ma una percentuale massima dell'80%, avendo cura di lasciare le piante migliori e di maggiore diametro, uniformemente distribuite lungo la siepe;
  - c) dovranno essere assicurate tutte le precauzioni al fine di evitare il danneggiamento del rinnovamento;
  - d) dovrà essere rispettato un turno minimo non inferiore a 10 anni;
  - e) il periodo in cui effettuare il taglio (stagione silvana, dal 15 ottobre al 31 marzo) è quello stabilito dalle "Prescrizioni di massima e polizia forestale" vigenti.
- E' comunque vietata l'eliminazione degli elementi boscati minori di cui sopra, ivi compresa la rimozione, lo sradicamento e l'estirpazione delle ceppaie, nonché quanto prescritto al comma 7 del presente articolo.

**Art. 57. (Immobili ed agglomerati soggetti a tutela delle cose di interesse artistico e storico)**

1. Agli edifici vincolati o di interesse storico, oltre che le direttive e le normative di cui agli specifici vincoli, alle indicazioni di cui al Capo II – Titolo III delle presenti norme, si applicano le norme di cui al presente articolo.
-

2. Gli elaborati del PGT, nonchè il Repertorio dei beni vincolati, storico-architettonici e ambientali e dei nuclei rurali, individuano con apposito simbolo grafico gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico, artistico e monumentale, anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui al D.Lgs. n° 4272004.
3. Per gli edifici vincolati e di interesse storico-architettonici, per i nuclei rurali di interesse storico, gli interventi ammessi sono quelli riportati nella Tavola PR.08, PR.09 e nell'Allegato A alle presenti norme.
4. Tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristiche dell'architettura, dei materiali e dei colori, nel rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. n° 4272004 e dal capo I, Titolo V della l.R. n° 12/2005.
5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa del PGT.
6. Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati dovranno essere conservati, fermo restando gli interventi ammessi e specificati nei precedenti articoli, mentre le piantumazioni e le aree verdi esistenti dovranno essere mantenute.

**Art. 58. (Tutela idrografica)**

1. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata nelle tavole, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale, salvo quanto diversamente disposto dalle Autorità competenti per il reticolo idrico minore.
2. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili, connessa a problemi viabilistici o idraulici.
3. Sono fatte salve, in quanto maggiormente restrittive, le norme del reticolo idrico minore.

**Capo II. Norme sulle attività commerciali**

**Art. 59. (Ambito di applicazione)**

1. Le norme del Capo II del presente titolo hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale e costituiscono recepimento della normativa nazionale e regionale in materia di commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.
2. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate, sono assoggettate alle norme generali.
3. In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle di carattere generale di cui alle presenti norme.
4. Per le definizioni si rimanda al Titolo Quarto – Definizioni in materia commerciale dell'elaborato PGT.02 – *Definizioni generali del PGT.*

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. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale (UC), nel rispetto degli indici, dei limiti previsti per i singoli ambiti e della dotazione di aree di interesse pubblico nella misura prevista dal successivo articolo 62, anche se la generica indicazione della destinazione d'uso commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.
7. 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 PGT.02 – *Definizioni generali del PGT*, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista dall'art. 61 delle presenti norme.
8. 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.
9. E' consentito il trasferimento di attività commerciali di medie dimensioni insediate ed attive alla data di adozione del presente piano, all'interno del territorio comunale, compresa la città storica, in edifici aventi destinazione funzionale compatibile.
10. Le disposizioni di cui al presente Capo II del Titolo VI delle norme del Piano delle Regole sono completate dai contenuti del Piano Urbano del Commercio, comprensivo del "*Regolamento Comunale delle competenze e procedure per l'esercizio delle attività di somministrazione alimenti e bevande*", che costituisce parte integrante dei documenti del Piano di Governo del Territorio.

**Art. 60. (Categorie di destinazioni d'uso commerciali)**

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività di cui al Titolo Quarto – *Definizioni in materia commerciale dell'elaborato PGT.02 – Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio*, si suddividono nei seguenti tipi e sottocategorie, ai sensi delle direttive regionali di urbanistica commerciale:
    - Categoria UC/1 – Esercizi di vicinato: esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq, suddivisi in:
      - Tipo A – Esercizi alimentari di vicinato;
      - Tipo NA – Esercizi non alimentari di vicinato;
    - Categoria UC/2 – Medie strutture di vendita di prossimità: esercizi aventi una superficie di vendita tra 251 e 1.500 mq, suddivisi in:
      - Tipo A – Medie strutture di vendita Alimentari;
      - Tipo NA – Medie strutture di vendita Non Alimentari;
    - Categoria UC/3 – Medie strutture di vendita di rilevanza locale: esercizi aventi una superficie di vendita tra 1.501 e 2.500 mq, suddivisi in:
      - Tipo A – Medie strutture di vendita Alimentari;
      - Tipo NA – Medie strutture di vendita Non Alimentari.
-

2. All'interno delle categorie UC/2 e UC/3 non rientrano i locali a tipologia di ufficio in cui si svolgono comunque attività di vendita non aventi le caratteristiche di cui al Titolo Quarto dell'Elaborato PGT.02 – *Definizioni generali del PGT*, che vanno comunque classificati come attività terziario direzionali.
3. Per le previsioni di insediamento di nuove strutture UC/2 e UC/3, il Piano Urbano del Commercio specifica la categoria e la merceologia (alimentare e non alimentare)
4. Nel caso in cui il richiedente il titolo abilitativo non sia in grado o non intenda indicare all'atto della richiesta quali destinazioni commerciali intende utilizzare, il provvedimento può essere rilasciato con espresso riferimento a tutti i tipi e/o categorie ammissibili nella zona urbanistica e compatibili con le caratteristiche dimensionali e strutturali dell'edificio.
5. Non possono essere insediate attività commerciali o paracommerciali di tipi o categoria diversi da quelli previsti dal Piano Urbanistico Attuativo o dal titolo abilitativo.
6. Per consentire l'effettuazione delle necessarie valutazioni a livello comunale, gli strumenti urbanistici attuativi di cui al presente articolo riguardanti attività di cui alla categoria UC/2 e UC/3 dovranno anche includere gli elementi informativi necessari alla valutazione dell'impatto occupazionale, dell'impatto sulla rete commerciale esistente, nonché dell'impatto territoriale ed ambientale.

**Art. 61. (Requisiti generali degli spazi commerciali)**

Spazi e attrezzature pubbliche

1. In tutte le zone i nuovi insediamenti ad uso commerciale dovranno essere dotati di spazi di superficie ad uso pubblico, compresi i parcheggi, ed aree per verde pubblico e ambientale nella misura sotto indicata:
  - Categoria UC/1 – Esercizi di vicinato: 100% della SIp
  - Categoria UC/2 – Medie strutture di vendita di prossimità: 150% della SIp
  - Categoria UC/3 – Medie strutture di vendita di rilevanza locale: 200% della SIp.

Requisiti strutturali ed organizzativi: aree di carico e scarico e servizio

2. Ogni spazio commerciale o assimilato dovrà disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse ed ad altri servizi per il personale. Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.
3. I requisiti specifici di tale area verranno valutati in relazione ai tipi di generi trattati nel negozio. Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento, l'area dovrà comunque essere di dimensioni e caratteristiche idonee a consentire la manovra di tali mezzi all'interno dell'area stessa. Questo specifico spazio non può essere ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.
4. L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio non è richiesta per le attività paracommerciali.

Requisiti strutturali ed organizzativi: spazi pedonali

5. Gli spazi commerciali devono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e per le attività site all'interno di aree private o recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre at-

tività. Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.

6. Negli interventi attuati mediante piano urbanistico, i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che:
  - l'accesso del pubblico avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio;
  - la superficie dell'area pedonale non sia inferiore al 5% della SIp.

#### Requisiti di parcheggio

7. La quantità di spazi di parcheggio necessaria, per gli spazi destinati ad attività commerciali o assimilate, a seconda delle categorie, è indicata nei comma successivi. In particolare, per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico posteggio razionale.
8. Negli Ambiti urbani della Città consolidata (di cui al Titolo III delle presenti norme), per comprovata necessità possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli spazi commerciali purchè, siano poste a distanza non superiore a 150 mt di percorso pedonale.
9. Le aree di parcheggio di superficie superiore a 400 mq dovranno essere dotate di adeguata piantumazione.
10. Per le attività di cui alle categorie UC/2 e UC/3 i posti auto devono essere prevalentemente ricavati nell'ambito interrato del sedime dell'edificio commerciale.
11. Le aree relative dovranno in linea generale essere cedute all'Amministrazione Comunale o assoggettate a vincolo di uso pubblico perpetuo. La monetizzazione è ammessa solo nei casi espressamente indicati nel comma successivo.
12. Per le diverse categorie di struttura, sono previste le seguenti dotazioni minime di aree a parcheggio:
  - Categoria UC/1: dotazione minima a parcheggio pari al 60% del 100% della SIp
  - Categoria UC/2: dotazione minima a parcheggio pari al 100% del 150% della SIp
  - Categoria UC/3: dotazione minima a parcheggio pari al 100% del 200% della SIp.
13. In caso di dimostrata impossibilità a reperire in loco la quantità di aree a parcheggio, si potrà ricorrere alla monetizzazione di tale standard per la Categoria UC/1 negli Ambiti della Città consolidata e per le Categorie UC/2 e UC/3 in misura non superiore al 50% dello standard totale e nel rispetto delle Direttive regionali.
14. 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.

#### **Art. 62. (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. I mutamenti di destinazione d'uso per unità immobiliari superiori a 250 mq di superficie di vendita, ancorché senza opere edilizie, con previsione di destinazione commerciale comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici pari al 150% della superficie lorda di pavimento oggetto del mutamento.
6. 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, 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, trascritti a favore della stessa, a cura e spese dei soggetti privati;
  - 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.

**Art. 63. (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 250 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 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 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.

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

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

1. L'installazione di questi impianti dovrà avvenire prioritariamente nelle aree destinate a servizi a cura dei titolari di licenza di telefonia, e dovrà comunque collocarsi ad una distanza minima di 100 mt da luoghi sensibili, quali scuole, asili, chiese e oratori, ospedali e impianti sportivi

#### ***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 dalla normativa vigente, 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 ri-

spetto 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 e alla vigente normativa di settore.

**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, sono i seguenti:
  - città delle attività economiche;
  - qualora inseriti all'interno delle destinazioni funzionali previste, ambiti di riqualificazione urbana (ARU) e ambiti di trasformazione strategica (AS).
2. In tutte le altre parti del territorio tale destinazione si intende esplicitamente esclusa.
3. L'attività di centro di telefonia in sede fissa è equiparata all'attività paracommerciale, inserite nel gruppo funzionale UC/9 e, come tale, è ulteriormente regolamentata.
4. 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, pari a mq 5,00 x 2,50, senza computo degli spazi di manovra, 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.

## **ALLEGATO A**

### **CLASSIFICAZIONE E CRITERI DI INTERVENTO PER LE AREE E 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:

Per il tessuto storico consolidato e gli edifici di interesse storico-architettonico, esterni al tessuto storico consolidato:

- 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.).

Per i nuclei 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 salvaguardia dell'esistente tessuto sociale costituito 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:

- un dignitoso ridisegno urbano;
- la pulizia da volumi impropri;
- il recupero igienico-edilizio ed ambientale degli spazi interni;

- 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;
- 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;
- assicurare l'unitarietà dei cortili e la sua massima fruibilità pedonale con esclusione comunque di recinzioni;
- riproporre i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.

Le tipologie dei nuovi edifici dovranno rifarsi alle tipologie tradizionali della zona ed armonizzarsi con esse.

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

Per ogni edificio rilevato e catalogato nell'elaborato **PR.08. – Assetto della Città Storica e dei nuclei rurali. Morfologia degli edifici e degli spazi aperti**, si è proceduto alla seguente classificazione:

- **Classe A1** Edifici vincolati e di pregio storico-architettonico e ambientale
- **Classe A2.** Edifici civili tradizionali
- **Classe A3.** Edifici di recente costruzione.

A queste classi di edifici, si aggiungono le seguenti presenze:

- pertinenze, accessori senza particolare pregio, box, etc.
- spazi aperti quali i giardini di interesse storico, le aree a verde pubblico, le aree a verde privato, i cortili interni, gli spazi pubblici pavimentati, i marciapiedi, i parcheggi, etc..

### ***Classe A1 - Edifici vincolati e di pregio storico-architettonico e ambientale***

#### Definizione

Comprende gli organismi edilizi e gli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il loro valore storico, per il significato simbolico che hanno assunto per la comunità, devono essere essenzialmente conservati, recuperando il loro stato originale con tutti i suoi caratteri plani-volumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti alterate. Sono edifici di valore architettonico e stilistico, coerenti con l'impianto dei centri storici e il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni.

#### Modalità di intervento

Gli interventi devono rigorosamente rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico e architettonico degli interni e tutte le partiture decorative, assicurando nel contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva.

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 sono finalizzati a conservarne attentamente la tipologia di impianto, anche strutturale, la composizione delle facciate, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, gli apparati decorativi, sia interni che esterni.

Oltre alle prescrizioni generali dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la demolizione di intonaci esterni è ammessa quando la loro condizione lo richieda e sempre che non siano affrescati o graffiti;
- l'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modeste modifiche, senza tuttavia alterazioni sostanziali degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno, salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- per i fabbricati che hanno subito alterazioni deve essere perseguita la ricomposizione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale;
- 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;
- 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);
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- il restauro e/o risanamento conservativo devono essere possibilmente estesi a tutta l'area di pertinenza dell'edificio con un progetto unitario, 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 dovranno essere eseguite di preferenza in pietra non levigata o in cotto e le sistemazioni a verde con specie vegetali utilizzate tradizionalmente nel contesto ambientale, da scegliere tra quelle riportate nel Titolo Ottavo dell'elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT;
- 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.

### ***Classe A2 - Edifici civili tradizionali***

#### Definizione

Comprende edifici non necessariamente antichi, ma di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con il tessuto urbano storico.

Nel corso del tempo, i fabbricati 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 anche edifici o parte di edifici, utilizzati come magazzini e come depositi, che costituiscono parte integrante del tessuto urbano di interesse storico, ed attualmente utilizzati per lo svolgimento di attività non primarie.

#### Modalità di intervento

Gli interventi devono garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurando però la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente.

Il criterio di intervento è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, classificati come fienili, magazzini e depositi.

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, qualora questi elementi siano meritevoli di conservazione. 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 al fine di perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei fabbricati ed il loro migliore inserimento nel contesto della città storica, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.

#### Prescrizioni particolari

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, possibilmente 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.

### ***Classe A3 - Edifici di recente costruzione***

#### Definizione

Comprende edifici inseriti all'interno degli 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.

Sono edifici generalmente in buono stato, con caratteristiche tipologiche e architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia tradizionale, 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, disomogenee e dissonanti rispetto al carattere tipologico dominante del vecchio nucleo.

### ***Pertinenze e accessori***

#### 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 e gli accessori 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 superfetazioni, baracche e tettoie, non coerenti con l'impianto generale del tessuto storico, è consigliabile la demolizione. Nel caso di demolizione e ricostruzione all'interno del medesimo impianto edilizio, l'intervento dovrà essere coerente e compatibile con l'impianto esistente e finalizzato alla ricomposizione delle preesistenze.

### ***Aree libere (pubbliche e private)***

#### Definizione

Costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano della Città Storica. Si tratta di:

- Parchi, giardini e aree verdi di interesse pubblico
- Giardini e aree verdi private
- Spazi di rilievo di uso pubblico, quali marciapiedi, spazi pubblici pavimentati e parcheggi.

#### 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 dovranno rispettare, oltre ai contenuti del capitolo precedente, le seguenti prescrizioni:

- gli alberi di alto fusto esistenti dovranno 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 nel Titolo Ottavo dell'elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT;
- analogamente dovrà 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;
- eventuali pavimentazioni che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, danneggiassero la libera crescita delle alberature, dovranno essere demolite totalmente o parzialmente, ricostruendo il terreno naturale.

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.

### ***La Corte e i cortili***

#### Definizione

La corte è sempre stata tradizionalmente, fino a tempi molto recenti, il centro di una microscopica vita sociale: la corte lombarda è una particolare tipologia architettonica abitativa della Città Storica. La corte o cortile è un'area scoperta posta o racchiusa tra edifici, destinata a dare aria e luce agli ambienti interni, al passaggio delle persone, o ad altre funzioni. Lo spazio delle corti è individuato da un insieme di abitazioni e fabbricati con pianta anche di tipo irregolare ad U o ad L.

La corte è lo spazio aperto costituito da corpi edilizi organizzati attorno ad un cortile, interno, costruiti attorno ad un'aia o cortile e che ha un unico ingresso in comune dalla

strada, tramite un portone. Sono presenti corti in forma anche variamente più complesse, dove all'interno vi sono stretti vicoli, che mettono in comunicazione svariati cortili interni, dando l'idea di un piccolo quartiere privato, con pochissimi ingressi dalle vie circostanti.

Le aree cortilizie ed i manufatti eventualmente presenti e connessi organicamente ai caratteri dell'architettura devono essere conservati ai loro caratteri generali, ovvero restaurati adeguatamente.

#### Modalità di intervento

Gli interventi devono essere finalizzati alla valorizzazione delle corti mediante :

- la rimozione delle strutture incongrue;
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto, garantendo possibilmente la quantità delle superfici drenanti minime e la massima permeabilità del suolo;
- la valorizzazione, il ridisegno dell'eventuale verde pre-esistente, che preveda l'impianto o il potenziamento di alberature autoctone ad alto fusto;
- la sistemazione delle recinzioni che delimitano l'area propria della corte, arredi, spazi di sosta, in relazione sia all'interno che alle caratteristiche degli spazi pubblici esterni.

Tutti gli interventi dovranno garantire la preservazione dell'integrità delle corti: è fatto divieto di occupazione con fabbricati fuori terra di qualsiasi tipo, nonché procedere alla ulteriore delimitazione con recinzioni.

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 27 delle presenti norme, purchè l'edificazione non avvenga nelle parti centrali della corte/cortile, ma lungo i bordi al perimetro, secondo l'allineamento degli edifici esistenti.

### **3. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

Il recupero dei sottotetti per fini abitativi è consentito - salvo per i casi di esclusione indicati nelle norme del Piano delle Regole - nei limiti di legge e delle presenti norme e comunque nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale.

In caso di intervento che preveda la contestuale variazione della quota di pavimento del piano sottotetto, non sarà ammissibile la modifica della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti dei piani sottostanti.

Sono preferibili finestre verticali in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda; nel caso si volessero invece realizzare finestre verticali sporgenti oltre il filo di pendenza della falda, quali abbaini e/o cappuccine, si specifica che le stesse non dovranno essere realizzate direttamente sul fronte verso la sede stradale o verso altri spazi pubblici o di uso pubblico, dovranno essere allineate alle finestre sottostanti, così come delle stesse dovranno avere pari dimensione in larghezza e dimensione in altezza minima (qualora fattibile).

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

Negli interventi nei sottotetti finalizzati al recupero ai fini abitativi, devono essere assicurate inoltre le seguenti modalità e caratteristiche costruttive:

- i serramenti devono essere posti in opera a filo interno delle eventuali capriate o della trave di appoggio del tetto;
- gli abbaini devono essere di tipo tradizionale, non possono presentare una larghezza esterna superiore a 1,20 m e non possono essere più di uno ogni 6 m di larghezza della facciata sottostante.

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

## **ALLEGATO B**

### **DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CRITERI PER LA L'UTILIZZO DEI MATERIALI NELLA CITTA' STORICA**

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

Tutti gli interventi che interessano il patrimonio edilizio esistente classificato come Città Storica, 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:

- occorrerà garantire la conservazione di tutti gli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e, contestualmente, dei relativi elementi architettonici;
- 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) o ripristino di tali caratteri, nel caso di intervento su edifici già manomessi. Per quanto riguarda le murature portanti devono essere viceversa eliminati i materiali e le tecniche che non si rifanno ai modi costruttivi dell'edificio; si devono perciò evitare ed eliminare il cemento a vista, i mattoni a vista e gli intonaci che, per colore e granulometria, contrastano con quelli originari; si devono altresì eliminare i rivestimenti (quali mosaici, lastre in pietra, perlinati o altro) che non rientrino nelle tecniche costruttive comuni dell'edificato storico;
- 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;
- occorrerà garantire la 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, il 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;
- i solai possono essere sostituiti con altri aventi le medesime caratteristiche, solo se privi di valore artistico oggettuale; in tale ultima 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;
- è vietata la realizzazione di nuovi corpi scala esterni, balconi, terrazzi, tettoie, porticati ed accessori in genere, salvo quanto meglio specificato o diversamente previsto negli "Ambiti di Recupero con incentivazione volumetrica" soggetti a Piano di Recupero;
- le aree di pertinenza dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono e salvaguardare il patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale. Per le modalità di intervento si rimanda all'art. 56 delle presenti norme;

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

## **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.

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 tipiche dei nuclei storici di antica formazione, 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) Vetrate
- 13) Insegne
- 14) Impianti tecnologici
- 15) Giardini e spazi cortilizi
- 16) Rustici
- 17) Recinzioni
- 18) Elementi in aggetto
- 19) Autorimesse.

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

Il rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni sarà da attuare con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici della Città Storica;

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.

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;
- intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachini. marmorino, 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'utilizzo dell'intonaco strollato non tinteggiato eseguito con malte a base di calce è limitato alle zoccolature ed ai muri di recinzione e di sostegno.

Le murature tradizionali in pietra dovranno essere mantenute. Gli interventi su tali murature dovranno 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, 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.).

Gli interventi sulle facciate, che presentano tracce di vecchie decorazioni, devono prevedere il loro restauro ed ripristino, adottando le stesse tecniche costruttive e riproducendo i colori originari. Previo parere della Commissione Paesaggistica, è ammessa la realizzazione di nuove decorazioni, con tecniche e colori tradizionali, ed avere come tema l'elemento architettonico, disegnato con forme semplici e geometriche.

I rivestimenti esterni a scopo di isolamento termico non sono ammessi qualora non eseguiti sull'intera facciata e comunque quando comportino una riduzione dello spazio pubblico (es. marciapiedi, strade, etc).

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

E' vietata 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 dell'arco, e di sostituzione con solaio piano.

## ***3. Balconi***

I balconi e/o 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.

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

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

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

E' vietata la la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, delle scale esistenti.

Le scale e i collegamenti verticali dovranno essere ricavate all'interno del corpo di fabbrica, esistente, 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.

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

Eventuali deroghe a tale divieto sono ammesse solamente per documentate esigenze di ridisegno delle facciate, di riqualificazione di ambiti degradati oppure in "Ambiti di recupero con incentivazione volumetrica", previa approvazione di Piano di Recupero.

#### ***5. Copertura***

Dovrà essere garantito il 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, il ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del contesto storico.;

E' prescritto per tutti gli edifici esistenti o di nuova costruzione l'impiego di tetti a falde inclinate con pendenza compresa tra il 30 % e il 45 % e con manto di copertura in tegola a canale in laterizio (coppi o portoghesi) con l'esclusione di altri materiali o forme.

Le coperture che costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo, dovranno essere concepiti in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Dovranno avere falde inclinate, a capanna o a padiglione.

Sono vietate coperture piane, a falde sfalsate e falde rovescie.

E' ammesso, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo. Solo in casi eccezionali, che dovranno essere valutati dalla Commissione paesistica comunale è consentito l'impiego di manti di copertura in rame o altri materiali, nonché coperture piane.

I comignoli e i torrini dovranno essere realizzati o in muratura intonacata come le faccia-

te o in mattoni, con divieto di impiego di manufatti in cemento, fibrocemento, materiali metallici o plastici o altri materiali simili.

E' vietata, salvo nel caso in cui siano ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, la formazione di terrazzi, corpi sporgenti nelle falde del tetto; è ammessa esclusivamente l'apertura di terrazzi a pozzo di locali sottotetto.

Lo sporto di gronda dovrà 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 dovranno 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, dovrà essere annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti nel caso che il pluviale sia su spazi pubblici.

#### ***6. Zoccolatura.***

La zoccolatura dovrà 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 riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata. Essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non 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 pietra naturale, dello spessore minimo di cm. 4 e con lavorazione della superficie spuntata o a piano di sega bocciardata, posata a lastre intere.

#### ***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 similari. 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 naturale, dovranno, 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 dovranno armonizzarsi e 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 dovranno 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 scuro.

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**

E' consentito procedere al ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, i colori originali e/o tradizionali della Città Storica. Per quanto riguarda le finestrate si deve porre particolare attenzione al loro dimensionamento ed oscuramento; i rapporti fra le dimensioni orizzontali e verticali dovranno corrispondere a quelli degli edifici tradizionali del contesto urbano; i tipi di oscuramento dovranno essere scelti fra quelli comuni all'edificato storico, ed essere simili a quelli originali eventualmente esistenti sull'edificio.

Per gli oscuramenti sono ammesse le persiane esterne ad ante a stecche o ad anta rigida, qualora non in legno naturale, 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. E' sconsigliabile l'utilizzo di anta a libro e dovranno essere preferibilmente previste due ante per singola apertura.

Se prospettanti verso spazi pubblici le ante al piano terra dovranno essere disposte all'interno o incassate, mentre ai piani superiori potranno essere incernierate esternamente al muro.

Negli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione sono vietati gli avvolgibili di qualsiasi tipo.

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

E' 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 scuro.

Gli interventi riguardanti le finestre dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- le nuove finestre verso spazi pubblici o comuni (come le corti) sono ammesse solo se necessarie all'adeguamento degli spazi abitabili ai minimi previsti relativamente all'illuminazione ed aerazione dei locali;
- le aperture originali dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate, se rientrano in un preciso disegno compositivo di facciata o se presentano contorni in pietra;
- le nuove aperture dovranno comunque essere compatibili con la composizione formale della facciata, avere la dimensione di quelli originari e rispettare eventuali simmetrie o allineamenti;
- nel caso in cui le nuove aperture siano contornate con elementi in pietra, questi dovranno avere la stessa forma, dimensione e materiale di quelli esistenti sulle finestre tradizionali presenti nel contesto urbano.

E' comunque vietato l'utilizzo di:

- blocchi che integrano il serramento con l'oscuramento;
- avvolgibili di qualsiasi tipo e oscuramenti avvolgibili (tapparelle e veneziane in qualunque materiale);
- doppio serramento montato a filo esterno
- mantovane e profili per scorrimento esterno.

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

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

Al fondo dell'androne, eventuali cancelli di accesso dovranno essere in ferro micaceo e/o ferro forgiato; è 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.

Gli interventi riguardanti le porte dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- le aperture originali dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate, se rientrano in un preciso disegno compositivo di facciata o se presentano contorni in pietra;
- le nuove porte dovranno riproporre i modi di costruzione, le dimensioni ed i materiali di quelle originarie esistenti sulla facciata;
- le nuove porte dovranno comunque essere compatibili con la composizione formale della facciata e rispettare eventuali simmetrie o allineamenti;

- nel caso in cui le nuove porte siano contornati con elementi in pietra, questi dovranno avere la stessa forma, dimensione e materiale di quelli esistenti sulle finestre tradizionali presenti nel contesto urbano.

### **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 dovranno essere realizzati in muratura intonacata o in pietra naturale (serizzo, beola, profido, ...).

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

I serramenti dovranno essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata.

Le pavimentazioni interne dei locali non dovranno 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 – salvo diversa disposizione - 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 ricorda con gli altri Regolamenti Comunali.

### **14. Impianti tecnologici**

E' vietata la realizzazione e installazione di impianti solari termici e fotovoltaici, anche di tipo integrato o semintegrato, sulla copertura e sui fronti di fabbricati prospicienti strade, spazi pubblici in genere. Dovranno essere posti sul lato opposto alla via/spazio pubblico in modo che non risultino visibili dal piano strada e comunque dagli spazi pubblici della Città Storica.

E' vietata la realizzazione di qualunque tipo canne fumarie (comprese le canne di esalazione, aspirazione, ventilazione, etc.) esterne al filo di facciata.

I contatori del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica dovranno essere collocati 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.).

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

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 e riscaldamento dovranno essere collocati esclusiva-

mente nelle murature delle facciate interne ai cortili adottando tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo ed in ogni caso dovranno essere adottati accorgimenti che ne mascherino la vista; è vietato il loro posizionamento su facciate prospicienti spazi pubblici.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione 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 possibilmente capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura ed essere prive di scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

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

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

Le pavimentazioni esterne dovranno 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 dovranno essere realizzate con:

- acciottolati/rizzada;
- pietra naturale, porfido, luserna, ....;
- 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 lastre, *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 e Fienili***

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 dovranno essere conservati e mantenuti a vista;
- dove non è possibile la loro conservazione per la ricostruzione, dovranno essere impiegati mattoni 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;
- la progettazione degli esterni, e soprattutto la previsione di nuove aperture nei tamponamenti di chiusura, dovrà garantire il rispetto delle regole compositive e costruttive tipiche dei nuclei storici di antica formazione, in particolar modo per le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali;

- non sono ammesse modifiche sostanziali degli elementi architettonici qualificanti quali grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.

### ***17. Recinzioni***

E' vietata la formazione di recinzioni, di qualunque tipo o materiale, che frazionino spazi liberi originariamente comuni e tipologicamente unitari delle corti.

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 potranno 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 – in deroga ad eventuali disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale - la formazione e la ricostruzione di recinzioni con le stesse caratteristiche, tecniche e materiali preesistenti, oppure con le finiture delle facciate degli edifici indicate al punto 1 del presente Allegato.

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

E' 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.

### ***19. Autorimesse***

Di norma dovranno essere incorporate negli edifici o interrate: in tal caso 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 dovranno avere caratteristiche di ambientazione sia nei materiali delle pareti verticali, sia nelle chiusure orizzontali, sia nella copertura. Le autorimesse private non possono aprirsi direttamente su strada pubblica.

Le autorimesse di pertinenza sono ammesse purchè la realizzazione dell'accesso dagli spazi pubblici rientri nei seguenti casi:

- da un passo carraio esistente o realizzabile ex-novo all'esterno degli edifici nel rispetto delle caratteristiche architettoniche delle recinzioni (muri in sasso, portali, cancellate);
- da androni esistenti;
- dalla progettazione specifica derivata dagli strumenti urbanistici attuativi.

La progettazione delle autorimesse e delle rampe di accesso, quando ammesse, deve avvenire contestualmente alla progettazione degli spazi esterni. La sistemazione degli spa-

zi di copertura di autorimesse interrate dovrà essere realizzata mediante pavimentazione, nel rispetto del piano di campagna preesistente, o mediante sistemazione a verde realizzata in modo da garantire l'attecchimento di una superficie a giardino con riporto di almeno cm. 60 di terreno vegetale, da realizzarsi anche sopra la quota zero prefissata