




# COMUNE DI VEDANO AL LAMBRO

Provincia di Monza e della Brianza

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variante generale agli atti costituenti il P.G.T.

### PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

<b>SINDACO</b> Renato Meregalli	<b>ASSESSORE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA</b> Tremolada Marco	<b>SEGRETARIO COMUNALE</b> dr.ssa Raffaella Volpez	<b>UFFICIO TECNICO</b> Alberto Gaiani
<b>PROGETTO</b> Arch. Carlo Luigi Gerosa Arch. Stefano Fregonese	<b>RAPPORTO AMBIENTALE (VAS)</b> Dott.ssa Laura Tasca		
<b>TITOLO DELL'ELABORATO</b>  <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>			<b>ELABORATO N.</b>  <b>D1</b>
<b>Data: novembre 2020</b>			
 <b>STUDIO ARCHITETTURA GEROSA</b> Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Monza e Brianza n° 1038 Via Biancamano, 14 - 20900 - MONZA (MB) - Tel: 039.2725024 - e.mail: carlo.gerosa@studioarchitetturagerosa.it			

**INDICE**

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO 1. CONTENUTI E DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
Art. 1. <i>Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole.....</i>	<i>5</i>
Art. 2. <i>Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi.....</i>	<i>6</i>
Art. 3. <i>Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....</i>	<i>6</i>
Art. 4. <i>Piani Attuativi e dotazioni minime.....</i>	<i>7</i>
Art. 5. <i>Soluzioni planivolumetriche nei piani urbanistici esecutivi.....</i>	<i>7</i>
Art. 6. <i>Traslazione di volumetrie a destinazione residenziale.....</i>	<i>7</i>
<b>CAPO 2 - IMMOBILI E AREE ASSOGGETTATI A TUTELA .....</b>	<b>7</b>
Art. 7. <i>Immobili assoggettati a tutela.....</i>	<i>7</i>
Art. 8. <i>Aree assoggettate a tutela paesistica.....</i>	<i>8</i>
Art. 9. <i>Norme per la tutela e la conservazione del verde.....</i>	<i>8</i>
<b>CAPO 3. NORMA TRANSITORIA .....</b>	<b>9</b>
Art. 10. <i>Piani attuativi vigenti o adottati.....</i>	<i>9</i>
Art. 11. <i>Regime delle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione o in contrasto con le previsioni del PGT.....</i>	<i>9</i>
Art. 12. <i>Aree ad uso agricolo ricomprese all'interno degli ambiti di trasformazione .....</i>	<i>9</i>
<b>TITOLO 2. DEFINIZIONI URBANISTICHE .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPO 1. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....</b>	<b>10</b>
Art. 13. <i>Definizione degli interventi edilizi .....</i>	<i>10</i>
Art. 14. <i>Intervento edilizio diretto (I.E.D.) .....</i>	<i>10</i>
Art. 15. <i>Piano attuativo (P.A.) .....</i>	<i>10</i>
Art. 16. <i>Permesso di costruire convenzionato (P.C.C.).....</i>	<i>11</i>
<b>CAPO 2. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>11</b>
Art. 17. <i>S.t. (mq) – Superficie territoriale.....</i>	<i>11</i>
Art. 18. <i>U.t. (mq/mq) – Utilizzazione territoriale .....</i>	<i>11</i>
Art. 19. <i>I.t. (mc/mq) – Indice territoriale.....</i>	<i>11</i>
Art. 20. <i>S.f. (mq) – Superficie fondiaria.....</i>	<i>11</i>
Art. 21. <i>U.f. (mq/mq) – Utilizzazione fondiaria.....</i>	<i>12</i>
Art. 22. <i>I.f. (mc/mq) – Indice fondiario.....</i>	<i>12</i>
Art. 23. <i>SL (mq) – Superficie lorda .....</i>	<i>12</i>
Art. 24. <i>VT (mc) – Volume .....</i>	<i>12</i>
Art. 25. <i>S.cop. (mq) – Superficie coperta.....</i>	<i>12</i>
Art. 26. <i>I.C. (%) – Indice di copertura.....</i>	<i>12</i>
Art. 27. <i>I.TP. (%) – Indice di permeabilità .....</i>	<i>12</i>
Art. 28. <i>H (m) – Altezza dei fabbricati .....</i>	<i>12</i>
<b>CAPO 3. DISTANZE .....</b>	<b>12</b>
Art. 29. <i>Disposizioni generali per le distanze .....</i>	<i>12</i>
Art. 30. <i>Distanza dal ciglio stradale.....</i>	<i>13</i>
Art. 31. <i>Distanza dai confini di proprietà .....</i>	<i>13</i>
Art. 32. <i>Distanza tra edifici.....</i>	<i>13</i>
Art. 33. <i>Distanze e caratteristiche dei corpi accessori.....</i>	<i>13</i>
<b>CAPO 4. DEFINIZIONI TIPOLOGICHE .....</b>	<b>13</b>
Art. 34. <i>Riferimenti.....</i>	<i>13</i>
Art. 35. <i>Androni e vestiboli.....</i>	<i>13</i>
Art. 36. <i>Ballatoio.....</i>	<i>14</i>
Art. 37. <i>Delimitazione perimetrali esterne .....</i>	<i>14</i>
Art. 38. <i>Edificio .....</i>	<i>14</i>
Art. 39. <i>Linea di colmo.....</i>	<i>14</i>
Art. 40. <i>Linea di gronda .....</i>	<i>14</i>



Art. 41.	Linea di imposta della copertura .....	14
Art. 42.	Loggia .....	14
Art. 43.	Piano di campagna o quota zero .....	14
Art. 44.	Piano interrato .....	14
Art. 45.	Piano seminterrato .....	14
Art. 46.	Piano sottotetto .....	14
Art. 47.	Portico .....	15
Art. 48.	Pilotis .....	15
Art. 49.	Soppalco .....	15
Art. 50.	Sporti aggettanti aperti .....	15
Art. 51.	Superficie non residenziale (s.n.r.) .....	15
Art. 52.	Superficie utile abitabile (s.u.) .....	15
Art. 53.	Tettoia .....	15
Art. 54.	Volume tecnico .....	15
Art. 55.	Serra bioclimatica .....	16
Art. 56.	Definizioni tipologiche particolari .....	16
<b>CAPO 5. DESTINAZIONI D'USO</b>		<b>16</b>
Art. 57.	Generalità .....	16
Art. 58.	Destinazioni principali e destinazioni escluse .....	16
Art. 59.	Classificazione delle destinazioni d'uso .....	16
Art. 60.	Norme speciali per le attività commerciali .....	19
<b>TITOLO 3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO</b>		<b>22</b>
<b>CAPO 1. CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE</b>		<b>22</b>
Art. 61.	Suddivisione in ambiti territoriali omogenei .....	22
Art. 62.	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti .....	22
Art. 63.	Zona A1 - Nucleo di antica formazione .....	23
Art. 64.	Zona A2 – Parco di Villa Litta - Verde privato di interesse ambientale .....	31
Art. 65.	Zona A3- Verde privato di interesse ambientale .....	31
Art. 66.	Zona B/R - Residenziale .....	31
Art. 67.	Zona B/RS – Zona residenziale satura realizzata mediante P.A. ....	33
Art. 68.	Zona B/S .....	33
Art. 69.	Zona B/SU .....	33
Art. 70.	Zona B/P - Attività produttive .....	34
Art. 71.	Viabilità privata .....	35
Art. 72.	Parcheggi pertinenziali .....	35
Art. 73.	Fasce di rispetto .....	35
Art. 74.	Edifici nelle fasce di rispetto stradale .....	35
Art. 75.	Zona di rispetto cimiteriale .....	35
Art. 76.	Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti .....	36
Art. 77.	Fascia di rispetto strade panoramiche art. 28 P.T.C.P. ....	36
Art. 78.	Stazioni radio base .....	36
Art. 79.	Aree di rischio archeologico .....	36
Art. 80.	Rete ecologica comunale – Aree verdi di riequilibrio ecosistemico .....	37
<b>TITOLO 4. NORME GEOLOGICHE DI PIANO</b>		<b>38</b>
Art. 1.	Componente geologica, idrogeologica e sismica .....	38
Art. 2.	Norme generali .....	38
Art. 3.	Norme specifiche .....	38
Art. 4.	Norme generali .....	39
Art. 5.	Componente sismica .....	40
<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b>		<b>41</b>
<b>TITOLO 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b>		<b>41</b>
<b>CAPO 1. CONTENUTI E DEFINIZIONI</b>		<b>41</b>
Art. 1	Il piano dei servizi .....	41



Art. 2	Elaborati del piano dei servizi .....	41
Art. 3	Riferimenti normativi .....	41
Art. 4	Limitazione del vincolo espropriativi.....	41
Art. 5	Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale .....	42
Art. 6	Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza .....	42
Art. 7	Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi	43
Art. 8	Classificazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico .....	43
Art. 9	Edilizia residenziale pubblica o convenzionata.....	43
<b>TITOLO 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>		<b>44</b>
<b>CAPO 1. DISPOSIZIONI GENERALI</b>		<b>44</b>
Art. 10	Esecuzione delle opere di urbanizzazione .....	44
Art. 11	Scomputo degli oneri di urbanizzazione.....	44
<b>CAPO 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>		<b>44</b>
Art. 12	Definizione .....	44
Art. 13	Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria .....	45
<b>CAPO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>		<b>45</b>
Art. 14	Definizione .....	45
Art. 15	Cessioni di aree per opere di urbanizzazione secondaria .....	45
<b>TITOLO 3. DISPOSIZIONI ATTUATIVE E SPECIFICHE</b>		<b>46</b>
<b>CAPO 1. Attuazione del piano dei servizi</b>		<b>46</b>
Art. 16	Disciplina attuativa generale delle previsioni del piano dei servizi .....	46
Art. 17	Realizzazione di opere pubbliche in variante .....	46
Art. 18	Concorso dei privati alla realizzazione del piano dei servizi .....	46
Art. 19	Programmazione del piano dei servizi.....	46
<b>CAPO 2. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I PIANI ATTUATIVI E LE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA</b>		<b>46</b>
Art. 20	Dotazione di servizi nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione .....	46
Art. 21	Monetizzazione nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione .....	47
Art. 22	Disposizioni CIPE inerenti l'opera connessa TRMI10 in territorio di Vedano al Lambro	47
Art. 23	Realizzazione di verde di mitigazione ambientale e protezione acustica delle infrastrutture strategiche .....	48
Art. 24	Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	48
<b>CAPO 3. MODALITÀ ATTUATIVE PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI NON COMPRESI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>		<b>48</b>
Art. 25	Area per le attrezzature cimiteriali .....	48
Art. 26	Zona F - Attrezzature ed impianti di interesse pubblico .....	49
Art. 27	Viabilità pubblica .....	49
<b>CAPO 4. DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE</b>		<b>50</b>
Art. 28	Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	50
<b>Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE</b>		<b>51</b>



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### TITOLO 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

#### CAPO 1. CONTENUTI E DISPOSIZIONI GENERALI

##### **Art. 1.     *Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole***

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le previsioni contenute nelle schede operative contenute nella relazione del Documento di Piano, relative agli ambiti strategici di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle presenti norme.

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nelle presenti norme e quelle definite nel Documento di piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per le definizioni e parametri urbanistico/edilizi non definiti nel Documento di piano, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

Le presenti norme si coordinano con il Regolamento Edilizio vigente e sostituiscono quanto in esso contenuto che sia in contrasto con le norme stesse.

Il Piano delle regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di piano in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di piano:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nei nuclei di antica formazione e nelle aree di particolare sensibilità, salvo quanto previsto nelle Norme di tutela e di indirizzo paesaggistico della Carta delle classi di sensibilità paesistica;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.

Le disposizioni contenute nel Piano delle regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

- B1   Azionamento
- B2   Nuclei di antica formazione - categorie di intervento
- B3   Indicazioni operative di intervento - specifiche di tipo morfologico, materico e compositivo per il patrimonio edilizio storico comunale
- B4   Repertorio dei beni storico-ambientali
- B5   Relazione

Gli elaborati B1, B2, B3 hanno valore prescrittivo, mentre gli elaborati B4 e B5 hanno valore orientativo.

**Art. 2. Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi**

Il Piano delle regole individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali.

Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare, energia geotermica e teleriscaldamento.
2. Tutti gli edifici dovranno progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
  - la localizzazione;
  - la morfologia del lotto di intervento;
  - la forma dell'edificio;
  - l'uso;
  - le abitudini degli utenti;
  - le tecnologie e i materiali impiegati.
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
  - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
  - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
  - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue)
6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzioni adeguate affinché siano garantite adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).

Non sono previsti ulteriori bonus volumetrici aggiuntivi rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia ed in particolare alle prescrizioni di cui alla L.R. 33/07 e alla D.G.R. 8/5018 del 26/06/2007 e s.m.i..

Si rimanda al Regolamento edilizio per la definizione delle metodologie attuative dei presenti principi.

**Art. 3. Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

Le parti di territorio comunale ricompresi nelle classi 4 e 5 della Carta delle classi di sensibilità paesistica sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica ai sensi dell'art. 91 delle N.T.A. del P.T.C.P. e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti autorizzativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.





Ai fini dell'esame di cui al primo comma la Carta delle classi di sensibilità paesistica di cui all'Art. 1 definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nelle Norme di Tutela Paesistica contenute nella Carta delle classi di sensibilità paesistica e negli elaborati del Piano delle regole.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

#### **Art. 4. Piani Attuativi e dotazioni minime**

Il Piano delle Regole individua le parti del territorio per le quali è obbligatorio il ricorso a piani attuativi estesi all'intero ambito.

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

Il Piano dei Servizi stabilisce l'equivalenza di n. 1 abitante a 50 mq.

La dotazione minima dei servizi pubblici nei piani attuativi è la seguente:

- Destinazioni residenziali: non inferiore a 26,50 mq./ab (1 ab=50 mq).
- Destinazioni produttive: non inferiore al 10% SL
- Destinazioni terziarie: non inferiore al 100% SL

Ai fini della semplificazione dei procedimenti, è ammesso il ricorso al P.C.C. in sostituzione del piano attuativo, mantenendo inalterate le dotazioni di servizi previste.

Quando le indicazioni di dettaglio relative alla dotazione di servizi all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuano quantità inferiori a detti parametri minimi, è prevista la monetizzazione della differenza da concordare con l'Amministrazione.

#### **Art. 5. Soluzioni planivolumetriche nei piani urbanistici esecutivi**

Negli ambiti per i quali viene prescritta la formazione di piani attuativi individuati e perimetrati sulle tavole di piano, le eventuali localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie non sono prescrittive ma orientative. Di concerto con l'Amministrazione comunale potranno prevedersi diverse localizzazioni nonché soluzioni planivolumetriche e tipomorfologiche diverse.

#### **Art. 6. Traslazione di volumetrie a destinazione residenziale**

E' concessa la possibilità di traslazione della volumetria a destinazione residenziale a disposizione tra i diversi lotti edificatori delle zone B/R1, B/R2, B/R3 e B/R4, fino ad un massimo di 667 mq, nel rispetto delle altezze di zona e dietro scrittura di atto unilaterale d'obbligo che registri tali passaggi di diritti volumetrici.

## **CAPO 2 - IMMOBILI E AREE ASSOGGETTATI A TUTELA**

#### **Art. 7. Immobili assoggettati a tutela**

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico - artistico - monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati nel Piano delle Regole e soggetti alle disposizioni di cui al successivo Titolo 4. Sugli edifici con vincolo puntuale (decreto) storico - architettonico - monumentale sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, come definiti all'art. 27 della L.R. n. 12/2005. Sulle aree assoggettate a vincolo paesaggistico - ambientale, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica di cui al D.lgs n. 42/2004 e S. M. e I. Gli interventi



ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

#### **Art. 8. Aree assoggettate a tutela paesistica**

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e pre-condizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione contenuti nella Carta delle classi di sensibilità paesistica e valgono per tutto il territorio comunale.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico - ambientale nonché il mantenimento del territorio libero, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

#### **Art. 9. Norme per la tutela e la conservazione del verde**

Nelle zone a destinazione residenziale, terziaria e a servizi, nel caso di nuove costruzioni, di aumento del rapporto di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde totalmente permeabile una percentuale del lotto non inferiore al 30% o in quantità pari all'esistente se inferiore della precitata percentuale.

Tale area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

In alternativa alla dotazione pari al 30% del lotto di superficie permeabile di tipo profondo, è ammessa la possibilità di ridurre al 20% tale superficie, da sommarsi ad un ulteriore 20% di superficie interessata dalla presenza di costruzioni interrato, da computarsi mediante la realizzazione di sistemi di canalizzazione delle acque meteoriche e la posa di almeno 50 cm di terreno al di sopra della soletta, allegando alla P.E. una tavola di dimostrazione riportante il dettaglio esecutivo di tali sistemi, fatte salve le indicazioni dell'ART. 3.2.3 del R.L.I., relativamente alle superfici drenanti

Dovranno essere messe a dimora 1 alberatura d'alto fusto ogni 100 mq di S.F. Qualora per comprovate motivazioni non si potesse adempiere tale obbligo sull'area di proprietà, sarà cura dell'amministrazione comunale indicare aree di proprietà pubblica su cui allocare non più del 50% di tali alberature.

Le alberature di alto fusto esistenti sul lotto dovranno essere conservate e tutelate. Di norma dovranno essere rispettate nell'edificazione anche altri tipi di alberatura. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni quali la morte della pianta, l'abbattimento di alberature a condizione che esse siano sostituite con essenze analoghe.

Prima del rilascio del certificato di agibilità e/o di abitabilità, l'A.C. verifica la corretta applicazione delle norme.

Per le zone a destinazione produttiva le pavimentazioni permanenti impermeabili dovranno essere espressamente previste nei progetti edilizi e riportate a necessità accertate per lavorazioni all'aperto, stoccaggio di materiali, raccolta delle acque di prima pioggia, parcheggi, ecc. e dovranno essere dotate di impluvio per la raccolta delle acque piovane in modo da non percolare sulle aree verdi residue.

Per le suddette zone a destinazione produttiva le aree a verde profondo dovranno comunque rispettare la percentuale minima del 15% del lotto; dovranno essere previste adeguate piantumazioni da collocarsi preferibilmente lungo il fronte stradale, lungo il confine verso il territorio agricolo o secondo disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.





Qualora il lotto presenti muri di cinta prospicienti su aree con diversa destinazione, questi dovranno essere adeguatamente schermati con alberature e siepi, anche ricorrendo ad un eventuale arretramento della cinta dal confine.

In ogni caso, gli spazi pubblici e privati per la sosta e il parcheggio dovranno essere piantumati con alberi di alto fusto a maglia regolare in funzione dell'organizzazione dei posti macchina; allo stesso modo dovranno essere create doppie cortine di alberi lungo le strade di nuova costruzione.

### **CAPO 3. NORMA TRANSITORIA**

#### **Art. 10. Piani attuativi vigenti o adottati**

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte, sino al completamento delle previsioni ivi contenute o fino allo scadere delle convenzioni stesse.

Ottemperati gli obblighi convenzionali, dopo le opportune verifiche e collaudi da parte dell'Amministrazione Comunale, per tali comparti subentrerà la disciplina del nuovo PGT (Piano delle regole e Piano dei Servizi) riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato o di zona omogenea specifica.

Per gli ambiti in fase di attuazione, le previsioni convenzionali possono sempre conformarsi alla disciplina del Piano di governo del territorio, per la zona in cui ricadono nel Documento di piano, previa variante di recepimento, fermo restando i parametri urbanistici massimi definiti per i nuovi ambiti di trasformazione o di zona omogenea specifica del PGT.

#### **Art. 11. Regime delle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione o in contrasto con le previsioni del PGT**

Le previsioni del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8, comma 3 della LR 12/05 "non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli".

Gli indici urbanistico - edilizi definiti per gli ambiti di trasformazione sono da intendersi di massima, ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e).

Ai sensi dell'art. 12, comma 5 della LR 12/05, le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le aree e gli edifici che ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione o in contrasto con le previsioni del PGT, possono mantenere l'uso in essere sino all'attuazione dell'ambito o alla loro trasformazione in conformità con il PGT.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 12. Aree ad uso agricolo ricomprese all'interno degli ambiti di trasformazione**

Fino all'attuazione degli ambiti che ricomprendono aree coltivate, le stesse potranno essere mantenute nello stato attuale.

Non è ammessa l'edificazione di strutture destinate alla conduzione agricola del fondo.

Gli elementi del territorio agricolo, quali filari alberati, vegetazione di ripa, non potranno essere alterati, compresi prelievi, spostamenti di terra, abbattimento delle alberature ed il taglio dei boschi, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini delle strade. Potranno invece essere oggetto di interventi di recupero e di ricostruzione dell'ambiente naturale.

La destinazione d'uso ammessa per gli edifici esistenti è quella agricola o florovivaistica. E' ammessa, altresì, la residenza a servizio dell'azienda agricola. Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' vietato costruire recinzioni, effettuare depositi di materiale.



## TITOLO 2. DEFINIZIONI URBANISTICHE

### CAPO 1. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### **Art. 13. Definizione degli interventi edilizi**

La Parte II, Titolo 1, Capo 1, art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.i. costituisce la disciplina di riferimento per la definizione degli interventi edilizi, avente carattere prevalente in ipotesi di contrasto sia con le definizioni di seguito riportate sia con quelle presenti all'interno dei singoli AT.

Nel tessuto urbano consolidato (T.U.C.) sono previsti i seguenti strumenti attuativi:

- Intervento edilizio diretto (I.E.D.)
- Permesso di costruire convenzionato (P.C.C.)
- Piano attuativo (P.A.)

Per interventi di ristrutturazione urbanistica, di ricostruzione o nuova costruzione di edifici, si ricorre ai diversi strumenti attuativi secondo le seguenti soglie dimensionali:

	Intervento libero	P.C.C.	P.A.
Zona B/R	< 333 mq	Tra 333 mq e 1.000 mq	> 1.000 mq
Zona B/S – B/SU – B/P	< 1.000 mq	Tra 1.000 mq e 3.000 mq	> 3.000 mq

#### **Art. 14. Intervento edilizio diretto (I.E.D.)**

Nelle aree nelle quali non siano previsti piani attuativi (P.A.) o permessi di costruire convenzionati (P.C.C.) come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e secondo i limiti dimensionali di cui all'art. 13, l'attuazione del Piano delle Regole avviene mediante intervento edilizio diretto (I.E.D.), nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione statale e regionale vigente.

#### **Art. 15. Piano attuativo (P.A.)**

Il Piano delle Regole individua ambiti soggetti a P.A. / P.C.C., la cui attuazione non può realizzarsi mediante I.E.D.

Il P.A. è previsto inoltre per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione e gli interventi di nuova edificazione, secondo i limiti dimensionali di cui all'art. 13. Negli interventi previsti con P.A. in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita l'accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo, da definirsi in fase di negoziazione, potranno pervenire anche da parte dei proponenti e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dagli atti e piani di governo del territorio.

Tali oneri sono quantificati in via preliminare in:

- 40 €/mq per gli edifici a destinazione residenziale
- 60 €/mq per gli edifici a destinazione produttiva
- 120 €/mq per gli edifici a destinazione terziaria



In particolare, i limiti delle superfici dei lotti edificabili indicati nelle norme delle singole unità territoriali, si intendono riferiti alla superficie asservita all'intervento necessaria in relazione alla SL oggetto del progetto di intervento.

Il P.A. comporta la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di aree a servizi pubblici nelle quantità previste per le relative funzioni da insediare.

Il P.A. comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite o gli asservimenti all'uso pubblico delle aree necessarie per l'urbanizzazione. Ove necessario, il P.A. comporta la realizzazione, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente in materia di lavori pubblici, a spese dei soggetti attuatori, della relativa viabilità atta a garantire l'accessibilità ai nuovi insediamenti.

Le spese principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione o asservite e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico dei soggetti attuatori.

#### **Art. 16. Permesso di costruire convenzionato (P.C.C.)**

Il permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) è ammesso in sostituzione del piano attuativo come semplificazione dei procedimenti della pubblica amministrazione secondo i limiti dimensionali di cui all'art. 13.

Per i P.C.C. si mantengono inalterate le dotazioni di servizi richieste per il piano attuativo.

## **CAPO 2. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Per l'edificazione dei suoli si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, riprodotte nell' Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE alle presenti norme. Qualora, per iniziativa delle istituzioni preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti di dette DTU, questi si intendono assunti all'interno della disciplina del presente Piano delle Regole senza necessita di variante allo stesso.

#### **Art. 17. S.t. (mq) – Superficie territoriale**

Vedi Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE

#### **Art. 18. U.t. (mq/mq) – Utilizzazione territoriale**

##### **(ambiti produttivi – commerciali – direzionali - alberghieri)**

Definisce la SL (Superficie Lorda) massima edificabile riferita alla superficie territoriale al lordo delle fasce di rispetto, escluso l'eventuale volume relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

#### **Art. 19. I.t. (mc/mq) – Indice territoriale**

##### **(ambiti residenziali)**

Vedi Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE

#### **Art. 20. S.f. (mq) – Superficie fondiaria**

Vedi Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE

**Art. 21. U.f. (mq/mq) – Utilizzazione fondiaria****(ambiti produttivi – commerciali – direzionali - alberghieri)**

Definisce la SL (Superficie Lorda) massima edificabile riferita alla superficie fondiaria di riferimento.

**Art. 22. I.f. (mc/mq) – Indice fondiario****(ambiti residenziali)**

Vedi Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE

**Art. 23. SL (mq) – Superficie lorda**

Vedi Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE

La presente modalità di calcolo della SL deve essere utilizzata anche per la verifica della SL dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole. Sono escluse del calcolo della SL le superfici accessorie come da Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE.

**Art. 24. VT (mc) – Volume**

Vedi Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE

**Art. 25. S.cop. (mq) – Superficie coperta**

Vedi Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE

**Art. 26. I.C. (%) – Indice di copertura**

Vedi Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE

**Art. 27. I.TP. (%) – Indice di permeabilità**

Vedi Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE

**Art. 28. H (m) – Altezza dei fabbricati**

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio o, in assenza di viabilità pubblica, della quota media della porzione del piano di campagna interessata dal sedime del fabbricato, fino alla quota della copertura.

Per quota di copertura si intende

- per gli edifici con copertura orizzontale o con sottotetto con altezza media ponderale inferiore o uguale a 1,50 m è la quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile
- per gli edifici a copertura inclinata o curva con sottotetto con altezza media ponderale superiore a 1,50 m è la quota media ponderale dell'intradosso della copertura.

Per gli edifici produttivi si fa riferimento al sottotrave di copertura.

**CAPO 3. DISTANZE****Art. 29. Disposizioni generali per le distanze**

Vedi Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE



Nei piani attuativi possono essere stabilite dall'Amministrazione Comunale particolari distanze di "arretamento" da osservare, per gli edifici, dal limite di uno spazio (strada, piazza, marciapiedi, parcheggi, scarpate, ecc.) pubblico o privato ad uso pubblico.

In sede di pianificazione attuativa, l'Amministrazione Comunale può consentire la deroga delle distanze tra fabbricati fermo restando e nel rispetto delle norme del Regolamento Locale d'Igiene e dei diritti di terzi.

Le costruzioni interrato non vengono considerata ai fini del rispetto delle distanze.

#### **Art. 30. Distanza dal ciglio stradale**

La distanza minima dei fronti degli edifici dai fili stradali deve essere di:

- m 5,00 su strade di larghezza fino a m 7,00
- m 7,50 su strade di larghezza tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 su strade di larghezza superiore a m 15,00

#### **Art. 31. Distanza dai confini di proprietà**

La distanza minima dei fronti degli edifici dai confini di proprietà deve essere di:

- pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto ammesso o esistente e comunque non inferiore a m 5,00

#### **Art. 32. Distanza tra edifici**

La distanza minima tra i fronti degli edifici deve essere di:

- pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10,00

E' ammessa l'edificazione in aderenza ad altri edifici nel rispetto delle norme del Codice Civile.

#### **Art. 33. Distanze e caratteristiche dei corpi accessori**

E' ammessa la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come autorimesse pertinenziali, piccoli ripostigli o accessori. I corpi accessori possono essere costruiti in aderenza agli edifici principali se inseriti in modo armonico, o alla distanza di m 5,00.

Le distanze dalle strade sono ridotte a m 5,00 previo consenso dell'ente proprietario.

Le distanze dai confini di proprietà devono essere di m 5,00 ovvero m 0,00 con accordo scritto con il confinante.

L'altezza massima in gronda non potrà superare i ml. 2,40, e l'altezza massima in colmo non potrà superare i ml. 3,00.

La superficie dei corpi accessori non potrà superare il 15% della S.COP. e, nel caso di sole autorimesse, pari a 15 mq ogni 80 mq di SL destinata a residenza.

Allo scopo di adeguamenti igienico-sanitari, con esclusione degli edifici posti nei nuclei di antica formazione, è consentita l'edificazione di corpi accessori fino ad un massimo del 15% del volume esistente, in eccedenza rispetto agli indici di zona qualora già saturi, purchè siano integrati esteticamente nella costruzione esistente.

### **CAPO 4. DEFINIZIONI TIPOLOGICHE**

#### **Art. 34. Riferimenti**

Per altre definizioni di tipo edilizio qui non definite, si deve fare riferimento al Regolamento Edilizio e al Regolamento Locale d'Igiene comunale.

#### **Art. 35. Androni e vestiboli**

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

**Art. 36. Ballatoio**

Struttura orizzontale, aperta su tre lati, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

**Art. 37. Delimitazione perimetrali esterne**

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

**Art. 38. Edificio**

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

**Art. 39. Linea di colmo**

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra i piani verticali e la falda.

**Art. 40. Linea di gronda**

E' la retta orizzontale posta a livello inferiore dei piani inclinati costituiti da falde.

**Art. 41. Linea di imposta della copertura**

E' la retta orizzontale posta all'intersezione tra l'intradosso dei piani inclinati di copertura costituiti da falde e la superficie esterna della muratura perimetrale dell'edificio.

**Art. 42. Loggia**

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

**Art. 43. Piano di campagna o quota zero**

Corrisponde con la quota dal marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante al fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale. In assenza di strada pubblica corrisponde con la quota media del terreno su cui sorge il fabbricato.

**Art. 44. Piano interrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori o pari alla quota del piano campagna.

**Art. 45. Piano seminterrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano campagna e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso superiore alla quota del piano di campagna.

**Art. 46. Piano sottotetto**

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio di copertura.



**Art. 47. Portico**

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato delimitato da murature e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

**Art. 48. Pilotis**

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio completamente aperto sui quattro lati e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

**Art. 49. Soppalco**

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

**Art. 50. Sporti aggettanti aperti**

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni privi di appoggio a terra.

**Art. 51. Superficie non residenziale (s.n.r.)**

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite da Decreto Ministeriale 10 Maggio 1977, n°801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezze ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione di accesso agli alloggi.

**Art. 52. Superficie utile abitabile (s.u.)**

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

**Art. 53. Tettoia**

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro e di profondità maggiore di m 1,50 può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

**Art. 54. Volume tecnico**

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento/elevazione, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

**Art. 55. Serra bioclimatica**

Spazio delimitato da vetrate, posto in adiacenza all'edificio, che serve ad ottimizzare lo sfruttamento dell'energia solare contribuendo al riscaldamento e al raffrescamento dell'edificio.

Esse dovranno avere i seguenti requisiti:

- Superficie non superiore al 10% dell'unità immobiliare servita, con lato più corto (perpendicolare alla superficie maggiormente esposta) di dimensione non inferiore a 1 m e non superiore a 3 m,
- Non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento
- Essere interamente realizzate in vetro chiaro trasparente con  $U > 1,5 \text{ W/mqK}$ .
- Essere apribili per una superficie pari ad almeno 1/3 dell'involucro
- Essere separate dall'ambiente interno da partizioni verticali di resistenza termica pari al restante involucro dell'edificio
- Essere orientate verso sud o in un intorno di 90° da tale direzione

**Art. 56. Definizioni tipologiche particolari**

Al di fuori degli Ambiti di trasformazione regolati dal Documento di piano, il Piano delle regole può sempre definire per gli ambiti del tessuto edilizio consolidato e per le aree agricole, particolari tipologie edilizie e costruttive.

**CAPO 5. DESTINAZIONI D'USO****Art. 57. Generalità**

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativi e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Piano delle regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abitativo, deve essere specificato l'adeguamento del contributo di costruzione da corrispondere in caso di cambio di destinazione d'uso che in ogni caso deve essere non in contrasto con le norme vigenti.

**Art. 58. Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Piano delle regole Identifica

- a. La destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle regole intende confermare ed incentivare;
- b. Le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

**Art. 59. Classificazione delle destinazioni d'uso**

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso, le stesse vengono suddivise nelle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) produttiva (B1) e direzionale (B2)
- c) turistico-ricettiva;
- d) commerciale;
- e) rurale;
- f) servizi pubblici e d'interesse pubblico.



Per il cambio di destinazione d'uso si rimanda a quanto previsto dall'art. 51 della L.R. 12/2005, anch'essa previsione prevalente in ipotesi di contrasto con eventuali disposizioni contenute nella presente variante.

Il cambio di destinazione d'uso mediante opere edilizie può comportare il reperimento di aree a servizi pubblici, da reperire all'interno dell'area, in altra area se accettata dall'amministrazione comunale o da monetizzare. Tali servizi pubblici verranno recepiti all'interno del Piano dei Servizi.

#### **A) Residenza:**

##### *Destinazione d'uso principale (prevalente):*

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

##### *Destinazioni compatibili:*

Sono consentiti l'insediamento ai soli piani terra di: esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione alimenti e bevande di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, attività artigianale di servizio alla residenza, banche in edifici ad uso prevalentemente residenziale, alberghi, laboratori artistici, di formazione e istruzione, uffici in edifici ad uso prevalentemente residenziale, servizi pubblici e di interesse pubblico di iniziativa pubblica.

##### *Destinazioni non ammissibili:*

Le destinazioni di cui ai punti B - C ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto, l'attività di discoteche, sale da ballo, da gioco, locali notturni, piano bar e assimilabili.

#### **B1) Attività produttive:**

##### *Destinazione d'uso principale (prevalente):*

Attività produttive industriali e artigianali del settore secondario:

- Attività industriali e artigianali

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita ai servizi dell'unità produttiva.

- Attività di magazzinaggio e autotrasporto

Sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

- Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (artigianato di servizio con non più di n. 9 addetti: restauratore, fabbro, falegname, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.).

Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato come richiesto dalla ATS. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di seconda classe o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigene, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.

**Destinazioni compatibili:**

Uffici, esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione alimenti e bevande, studi professionali, laboratori artistici, di formazione e istruzione, residenza di servizio alle attività produttive, servizi pubblici e di interesse pubblico di iniziativa pubblica.

**Destinazioni non ammissibili:**

Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di prima e seconda classe come definite dalla vigente normativa in materia. E' esclusa ogni altra destinazione d'uso, mentre è ammesso l'alloggio del custode o del titolare dell'azienda, nella misura massima di mq 130 di SL, computata nell'indice produttivo, per ciascun organismo produttivo, e realizzabile unicamente in presenza dello stesso.

**B2) Direzionale****Destinazione d'uso principale (prevalente):**

Uffici, banche, studi professionali;

Sedi di associazioni, attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;

**C) Turistico-ricettive****Destinazione d'uso principale (prevalente):**

Alberghi, ostelli, residence e bed and breakfast

**Destinazioni compatibili:**

Laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione, residenza di servizio.

**D) Commerciale:****Destinazione d'uso principale (prevalente):**

- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- Esercizi commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita se esistenti.

**Destinazioni compatibili:**

Laboratori, magazzini, residenza di servizio, servizi pubblici e di interesse pubblico

**Destinazioni non ammissibili:**

Le destinazioni di cui ai punti A - B - D ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

**E) Rurale:**

*Destinazione d'uso ai sensi dell'art. 59 L.R. 12/05*

**Destinazioni non ammissibili:**

*Destinazioni non previste dall'art. 59 L.R. 12/05.*

**F) Servizi pubblici e di interesse pubblico:****Destinazione d'uso principale:**

- Strutture per l'istruzione e la formazione;
- Strutture culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrative, assistenziali, sanitarie;
- Strutture religiose;
- Strutture per il tempo libero, ricreative, sportive;
- Parchi e giardini pubblici;
- Cimiteri;
- Piazze, aree e percorsi ciclo-pedonali;
- Aree per mercati, aree per spettacoli viaggianti;
- Servizi tecnologici e impiantistici



- Piattaforme ecologiche
- Servizi pubblici di carattere sovracomunale;
- Viabilità, mobilità e linee di trasporto.

*Destinazioni compatibili:*

Residenza di servizio, esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione alimenti e bevande fino alle medie strutture di vendita, sedi di associazioni.

*Destinazioni non ammissibili:*

Le destinazioni di cui ai punti A - B - C - D ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

**Art. 60. Norme speciali per le attività commerciali**

Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:

- di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti;
- equiparate al commercio.

Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale, ma possono essere individuati come uffici con destinazione terziario - direzionale.

Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, di oratori, di impianti carburanti, ecc.).

Si considerano destinazioni equiparate al commercio le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa – quali le attività di:

- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo; sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (SL) come definita dalle presenti norme.

La Superficie di vendita (S.v.) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e di pre-confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.



Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera superficie di vendita (Sv) quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.

Per le serre, in cui si svolge attività di vendita, connessa all'attività di produzione agricola, si considera superficie di vendita (S.v.) una quota pari al 10% della superficie delle serre stesse, mentre si considera per intero quella di eventuali altri locali destinati esclusivamente alla vendita. Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita (S.v.) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.

Le attività commerciali si distinguono in dettaglio ed ingrosso.

Le tipologie distributive commerciali sono classificate come segue:

- esercizi di vicinato VIC – esercizi fino a mq. 150 di Superficie di vendita (S.v.);
- medie strutture di vendita MS – esercizi con S.v. da mq. 151 a mq. 1.500;
- grandi strutture di vendita GS – esercizi con S.v. più di mq. 1.501. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo;
- Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo;
- Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98)
- Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Per la vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva.

In uno stesso esercizio di commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio. (ex Art. 40 del R.R. 21 luglio 2000, n. 3).

Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio.

È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.

Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
- extra alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

Non sono previste, nel PDR, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali, anche sotto forma di aggregazione di medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

Gli esercizi di vicinato sono sempre ammessi, le medie strutture di vendita solo se in P.A. convenzionati

Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita costituita da esercizi commerciali al dettaglio, anche insieme a esercizi di somministrazione, equiparati al commercio e/o attività terziario - direzionali, inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica, che usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura, gestiti unitariamente.

Non si considerano centri commerciali l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche compresi i mercati su aree pubbliche.

La superficie di vendita (S.v.) del centro commerciale è data dalla somma delle S.v. degli esercizi al dettaglio in esso presenti; tale superficie determina la classificazione nelle tipologie





distributive commerciali, come sopra definite nel presente articolo e, di conseguenza, l'ammissibilità o meno nelle varie zone in cui è classificato il territorio comunale.

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

I parcheggi al servizio dell'attività vanno reperiti come segue:

- per gli esercizi di vicinato in caso di nuova costruzione;
- per le medie strutture di vendita al dettaglio nei casi di nuova costruzione, incremento della SL, cambio di destinazione da residenza da industria da commercio all'ingrosso, da altre destinazioni, con o senza opere, per cambio di tipologia commerciale, per la quale sia prescritta una maggiore dotazione.

Salvo quanto diversamente specificato nelle singole zone di piano, le quantità di aree pubbliche o di uso pubblico da reperire sono:

- |  |                |
|--|----------------|
| - per gli esercizi di vicinato                     | 100% della SL; |
| - per le medie strutture di vendita non alimentare | 120% della SL; |
| - per le medie strutture di vendita alimentare     | 150% della SL; |
| - per la grande struttura di vendita               | 200% della SL; |
| - per il commercio all'ingrosso                    | 65% della SL.  |

Di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico. Non sono richieste dotazioni di parcheggi per il passaggio da dettaglio a ingrosso.



## TITOLO 3. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

### CAPO 1. CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE

#### **Art. 61. Suddivisione in ambiti territoriali omogenei**

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti territoriali omogenei:

Il Piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n. 12/2005, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico - monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, nonché definisce le aree agricole. Per i suddetti ambiti, il Piano delle regole (le presenti norme e in particolare le Norme di tutela e indirizzo paesaggistico), definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Zona A – Centro storico.

La zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- A1 – Nucleo di antica formazione;
- A2 – Parco di Villa Litta - Verde privato di interesse ambientale;
- A3 – Verde privato di interesse ambientale;
- A4 - Verde di riequilibrio ecosistemico;

Zone B – Parti del territorio già edificate non comprese nella zona A.

La zona B è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- B/R1 – Residenziale – 1 mq/mq;
- B/R2 – Residenziale – 0,66 mq/mq;
- B/R3 – Residenziale – 0,5 mq/mq;
- B/R4 – Residenziale – 0,33 mq/mq;
- B/R5 – Residenziale – 0,5 mq/mq;
- B/RS – Residenziale saturo;
- B/S – Attività di servizio;
- B/SU – Attività di servizio;
- B/P – Attività produttive;

Zone F - Attrezzature ed impianti di interesse pubblico

#### **Art. 62. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

Ai sensi degli art. 63 e 64 della LR 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è escluso sugli immobili con vincolo storico-monumentale puntuale (Decreto) tra quelli compresi nel Repertorio dei beni vincolati di cui all'elaborato B4; Generalmente, gli interventi possono comportare modifiche della sagoma dell'edificio e pertanto è consentito:

- realizzare abbaini;
- modificare le quote di gronda e di colmo;
- modificare l'andamento delle falde.
- introdurre finestre complanari alla falda;
- traslare i solai intermedi;
- creare terrazzi all'interno della sagoma dell'edificio.



Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti con modifica delle altezze di gronda e di colmo, della pendenza delle falde, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n°12/2005 e s.m.i., è escluso per le zone A.

Nel caso di sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, ove detti edifici comprendano sottotetti recuperabili ma non ancora recuperati fini abitativi, nel nuovo edificio potrà essere realizzata una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che sarebbe stata realizzabile negli edifici esistenti prima della demolizione.

### **Art. 63. Zona A1 - Nucleo di antica formazione**

Le presenti norme sostituiscono e rendono privo di efficacia il "Piano di recupero del nucleo di antica formazione" in vigore del 1993.

#### **A. Criteri generali di intervento**

Le zone omogenee A sono destinate prevalentemente alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili, secondo quanto di seguito specificato per le singole categorie di edifici e dalle presenti norme.

Le norme relative ai nuclei storici si applicano per quanto riguarda gli aspetti di conservazione degli edifici secondo la classificazione riportata nella tavola B02 del Piano delle Regole: Nuclei di antica formazione - Categorie di intervento

1. Il P.G.T. fissa il perimetro delle zone e degli insediamenti urbani che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.

Tali zone (definite zone A/nuclei di antica formazione), ai sensi dell'art. 27 della legge 457 del 5.8.78, sono individuate globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso.

2. Nella zona A il P.G.T. si attua mediante Piani Attuativi (P.A.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.):  
a. in caso di Piano Attuativo (piani di recupero e/o piani particolareggiati estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca una unità funzionalmente indipendente) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (fatto salvo il rispetto delle norme per le categorie A1, A2).

In sede di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05, verranno stabilite le norme specifiche relative ai rapporti tra spazi privati e pubblici, alle destinazioni d'uso, ai caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto urbano, fatte salve comunque le norme previste per le diverse categorie di intervento di cui alla lettera B da intendersi prescrittive e conformative.

In sede di formazione di Piano Attuativo, possono essere previste destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare riferimento ad uso di residenza di volumi destinati ad altri usi che ora non trovano più un loro logico mantenimento.

I Piani Attuativi sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente.

In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definite le aree a servizi pubblici da cedere e/o monetizzare, il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni.

Attraverso analisi storiche di dettaglio è consentito proporre variazioni all'attribuzione delle categorie di intervento dei singoli edifici, da approvare attraverso l'iter procedurale del Piano Attuativo.



- b. In caso di I.E.D. gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria di edifici, nel rispetto del volume e dell'altezza esistente.
3. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o ritrovabili quali: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti degli edifici, affreschi e dipinti, fontane, scale; eventuali decorazioni di facciate devono essere mantenute e/o recuperate fatto salvo l'ottenimento di deroga da parte di apposita commissione paesaggistica.
4. E' ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 ml. per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio.
5. Le indicazioni operative di intervento di cui alla tavola B03 sono da intendersi come prescrizioni di dettaglio rispetto alle presenti norme tecniche di attuazione. Il criterio informatore generale di ogni intervento sull'esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali.
- a. Non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, nè alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di cui alla lettera B; questo per le categorie A1 e A2 anche se inclusi in Piano Attuativo. Sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti ad adattare i caratteri dell'edificio al contesto. In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio in caso di richiesta di intervento unitario di facciata.
- b. Sistema facciata.
- Non è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline ecc.), con eccezione delle pensiline di protezione degli accessi, i quali saranno realizzati a disegno semplice, con struttura lignea o profilati e tubolari in metallo e copertura in coppi. Essi non dovranno essere realizzati in alluminio.
  - Va salvaguardata e mantenuta come in origine la partitura di pilastri dei portici e le conseguenti relazioni vuoto-pieno dei prospetti originari.
  - Le aperture di facciata originali esternamente non dovranno essere in alcun caso riquadrate o rettificate. Sono ammesse aperture e riorganizzazione delle finestre allo scopo di ricostituire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo. Gli interventi tuttavia non devono alterare la riconoscibilità tipologica dell'edificio.
  - Le nuove aperture di facciata, oltre che essere motivate da esigenze di adeguamento igienico sanitario e di rapporti aeroilluminanti, dovranno presentare un andamento prevalentemente verticale, in forma rettangolare o quadrata ed allineate verticalmente con le aperture esistenti. L'allineamento delle aperture deve avvenire tenendo conto di assi di simmetria esistenti e di progetto. Sono vietate le aperture a nastro o comunque in forme non omogenee al carattere della facciata. La luce di apertura massima consentita per le attività commerciali e di ricovero autoveicoli poste al piano terreno degli edifici è di 3,50 cm, se consentito dalle norme di dettaglio delle singole categorie di edifici. Le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee per tipo e colorazione e In caso d'inserimento di spalle di aperture (porte e finestre) nelle pareti si dovranno utilizzare esclusivamente tipi componenti come già presenti in facciata.



- Balconi, che non si qualificano come superfetazioni, e gli elementi che li costituiscono dovranno essere conservati o ripristinati nei loro materiali originari.
- I ballatoi esistenti, in affaccio alle corti non potranno essere sostituiti da balconi o logge. I balconi esistenti derivati da modificazioni dei ballatoi originali sono tollerati sino a richiesta di intervento unitario di facciata. In tal caso si dovrà intervenire con la loro eliminazione e con il ripristino del ballatoio originale.
- Sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulata, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici nonché paramenti in cemento a vista.
- Tutti gli elementi strutturali ed architettonici di finitura esistenti dovranno essere conservati (tranne quelli non recuperabili o moderni ed incongrui) fatto salvo l'ottenimento di deroga da parte di apposita commissione paesaggistica. E' vietato l'uso di materiali che imitano quelli tradizionali come la pietra artificiale ad imitazione dell'arenaria.
- La scrostatura delle stratificazioni degli intonaci, a monte della predisposizione di quelli nuovi, deve essere effettuata con estrema cautela affinché non cancelli eventuali preesistenze pittoriche.
- Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o laterizio, al presente a vista, appartenenti ad edifici anteriori al XIX secolo è consentito solo se rispondente ad esigenze di un corretto restauro. La rimozione degli intonaci tradizionali è di norma vietata. Negli edifici dove non sono presenti rivestimenti in pietra naturale e/o mattoni a vista è permessa la rimozione degli intonaci tradizionali.
- Dovranno essere mantenute e valorizzate le fasce marcapiano, le lesene e le partiture architettoniche.
- Tutti gli elementi in pietra decorativi e di finitura delle facciate vanno conservati e quando necessario, ripristinati con materiali e tecniche in uso nella tradizione locale.
- Le murature "faccia a vista" sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di intonaco e per quegli edifici che presentano paramenti murari omogenei.

#### b1. Sistema facciata – tinteggiature e colori.

- La tinteggiatura delle facciate dovrà rispettare i colori tradizionali, scelti in accordo con gli uffici comunali previa campionatura per evidenziarne la più consolidata preesistenza storica, elemento che resta imprescindibile e, di norma, sarà costituita da colori in pasta.
- Le gamme coloristiche previste saranno nelle gamme dei bianchi, dei gialli, dei rosa e dei marroni, (le più ripetute nel contesto Vedanese) ponendo attenzione al rapporto cromatico ed ambientale con gli edifici limitrofi e comunque a tinta unita. Altre tipologie di colorazioni potranno essere valutate dalla commissione edilizia attraverso studi cromatici puntuali.
- Per le facciate non intonacate, il ricorso a materiali lasciati a vista (pietre, pietre e mattoni) dovrà essere giustificato da preesistenza in sito e/o da elementi tradizionali dell'intorno immediato.
- Affreschi, lavorazioni a graffito esistenti e di pregevole fattura, dovranno essere mantenuti, quale elemento di memoria locale e per tanto non andranno rimossi dalle facciate.

#### b2. Sistema facciata – infissi e serramenti.

- Il rinnovo di infissi e serramenti è sottoposto alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale. Sono permessi l'uso di infissi e serramenti in materiali alternativi preservando i canoni estetici della tradizione locale



- I serramenti degli edifici costituenti la corte, devono essere previsti nel medesimo colore preservando i canoni estetici della tradizione locale, a disegno semplice, con non più di tre specchiature per anta. Nel caso di serramenti preesistenti che non rispondano alla specifiche delle precedenti prescrizioni, in fase di recupero e ristrutturazione si dovrà provvedere alla loro sostituzione con infissi tradizionali. Sono vietati vetri a specchio. Le porte di ingresso agli alloggi devono realizzarsi in legno o comunque rivestite all'esterno con finiture lignee.
- Gli antoni degli oscuranti vanno conservati solo se preesistenti, altresì gli oscuranti potranno essere di tipo a persiana, ad ante oppure a scorrere ad incasso nel muro, se rivolti verso i fronti strada; sono vietati gli oscuranti a pacchetto e le tapparelle.
- Le decorazioni presenti in edifici che andranno demoliti, dovranno essere recuperate in attesa di essere riutilizzate nello stesso complesso.
- I particolari architettonici quali soglie, davanzali e modanature varie, potranno essere realizzati solamente con materiali lapidei locali o consoni all'uso per consistenza e colore (pietra serizzo, beola, pietra serena, ecc.). Le soglie dei davanzali e delle porte d'ingresso possono essere realizzati anche in cemento decorativo con gocciolatoio. Non sono ammesse cornici leggere, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona.
- Se le aperture originarie degli edifici sono prive di decorazioni, queste sono vietate. Se pre-esistenti saranno mantenute e restaurate e comunque non realizzate in lamiera metallica o di alluminio. Eventuali materiali diversi dal legno, dovranno assumerne la coloritura.
- I parapetti di finestre, balconi, balconate, loggiati, ballatoi e simili non saranno mai pieni e/o a chiusura totale.
- Eventuali inferriate fisse alle finestre devono essere realizzate a disegno semplice e comunque non dovranno essere sporgenti dal filo di facciata.

#### b3. Sistema facciata – fronti commerciali.

- In generale, per i negozi al piede dell'edificio, le vetrine devono rispettare nella forma, colori e materiali le caratteristiche architettoniche dell'edificio di cui fanno parte; dovranno essere realizzate a disegno semplice senza aggetti o sporgenze dal filo di facciata, con serramenti in metallo verniciato o legno, nella luce delle aperture ed omogenee con i colori dei serramenti di facciata. In particolare, le vetrine corrispondenti a impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti. Le aperture delle vetrine che presentano evidenti alterazioni rispetto alle partiture originarie di facciata, devono essere riproposte secondo il disegno originario in caso di intervento unitario di facciata
- Le saracinesche dovranno essere realizzate a rullo, a maglia aperta e verniciate in colore compatibile con le preesistenze.
- Sono vietate le installazioni di apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat in facciata. Restano consentite solo le installazioni comprese in un progetto unitario, all'interno delle vetrine dei negozi.

#### c. Sistema copertura.

- La conservazione, la manutenzione, il restauro ed il ripristino delle coperture saranno attuati con tecniche definite con le caratteristiche estetiche tradizionali, estese, agli elementi accessori (comignoli, gronde, doccioni) fatti salvi gli adeguamenti necessari quali l'impermeabilizzazione e la coibentazione.
- Non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria.
- Non sono ammesse coperture a pendenze elevate, a volta, piane o di altre forme (es: volte a botte).





- Non è ammessa la modifica delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze.
  - Le strutture lignee delle coperture devono essere conservate, ripristinate o eventualmente sostituite, ma nel rispetto delle tecnologie della tradizione locale.
  - Sono ammissibili gli interventi di coibentazione ed impermeabilizzazione delle coperture, sia al di sotto che al di sopra dell'orditura, purchè non alterino né l'immagine né la sagoma della copertura stessa.
  - E' sempre vietato l'uso di copertura in cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate in coppi in cotto.
  - Nel caso di intervento parziale sulla copertura tradizionale viene fatto obbligo il riutilizzo, per quanto possibile dei coppi esistenti ammettendo l'uso di nuovi coppi ad integrazione di quelli non recuperabili purché in posizione di sottocoppo. Le tegole marsigliesi sono tollerate, ma solo in casi che siano preesistenti o di completamento all'esistente. Le tegole a canale in cotto (o coppi), anche di nuova fattura, in sede di quelli preesistenti non riutilizzabili, possono essere installate a condizione che esse siano in cotto di colore naturale non uniforme. Materiali di sotto coppo sono consentiti purché siano non visibili, neppure dall'alto.
  - Per assicurare il rapporto aereoilluminante pari ad 1/10 sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate; non è ammessa la creazione di "tasche".
  - I coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti.
- d. Sistema spazi aperti.
- Non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale. E' vietata la modifica delle adiacenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione;
  - Le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti (strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati) o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico ambientale del contesto.
  - Al piano terra, la corte non potrà essere frazionata al fine di creare cortiletti o spazi privati di pertinenza delle singole unità abitative.
  - I portoncini, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di apertura e chiusura di vani, che siano espressione della tradizione locale, saranno conservati e restaurati altrimenti realizzati con tecniche e materiali simili agli originali.
  - Gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche di tipo opportuno solo per i negozi al P.T..
  - I passaggi pubblici che mettono in comunicazione cortili e altri spazi di pertinenza non verranno chiusi.
  - E' vietata l'asportazione, la distruzione non giustificata di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi.



- La conservazione, il consolidamento, il ripristino e la ricostruzione delle murature saranno attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali.
- Eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità e somiglianza all'esistente, preferibilmente di tipo aperto, a graticcio se realizzate in mattoni con zoccolo in muratura piena intonacata oppure con specchiatura superiore in ferro.

#### **A.1. Gli ambiti di rigenerazione nei nuclei di antica formazione, ex L.R. 18/2019**

A esclusione degli edifici individuati dal PGT come "Cat. A1 - Fabbricati di valore monumentale", le azioni per i nuclei di antica formazione sono le seguenti:

1. La demolizione e ricostruzione, mantenendo la sagoma originaria, è sempre possibile.  
Sono consentiti interventi fuori sagoma, previo ottenimento di deroga morfologica da parte di apposita commissione paesaggistica istituita dal comune.  
Sono da mantenere gli elementi architettonici quali portici, androni, portali, contorni di finestre, camini, marcapiani, coronamenti di edifici, affreschi, dipinti, fontane ed eventuali decorazioni di facciate, fatto salvo l'ottenimento di deroga da parte di apposita commissione paesaggistica.
2. Negli edifici dove non sono presenti rivestimenti in pietra naturale e/o mattoni a vista è permessa la rimozione degli intonaci tradizionali;
3. Sono permessi l'uso di infissi e serramenti in materiali alternativi preservando i canoni estetici della tradizione locale;
4. Sono ammessi gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio sugli edifici che non presentino caratteristiche di valore storico monumentale.
5. Sono ammessi l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici che non presentino caratteristiche di valore storico monumentale. Le tipologie di impianto ammesse sono:
  - tipo integrato, ovvero quando i pannelli sostituiscono gli elementi di copertura del tetto sul quale vengono installati;
  - tipo sovrapposto, ovvero l'impianto viene sovrapposto al tetto e non sostituisce i materiali di rivestimento, ad esempio le tegole, previo ottenimento di nullaosta da parte di apposita commissione paesaggistica.
  - del tipo a tegole fotovoltaiche, che si armonizzano completamente con il tetto esistente.
6. Tutti gli interventi proposti nei punti precedenti dovranno essere sottoposti preventivamente a valutazione di impatto paesistico.
7. Gli interventi proposti dovranno essere sottoposti preventivamente a valutazione di impatto paesistico

#### **B. Norme relative alle categorie di intervento**

Attraverso analisi storiche di dettaglio è consentito proporre variazioni all'attribuzione delle categorie di intervento dei singoli edifici che verranno approvate con Determina Dirigenziale previo il parere della Commissione per il Paesaggio.

Le trasformazioni saranno in ogni caso subordinate, anche se conformi alla disciplina di seguito riportata, all'ottenimento dei pareri delle autorità preposte alla tutela del vincolo se esistente.

Sono fatte salvi gli ambiti di rigenerazione nei nuclei di antica formazione, ex L.R. 18/2019.

1. Categoria A1: fabbricati di valore monumentale.  
Sono gli edifici soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni.  
*Destinazioni d'uso:* residenziale e destinazioni compatibili  
*Interventi ammessi:* manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico - sanitario e consolidamento statico nel



rispetto dei caratteri architettonici e della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. Si prescrive, altresì, la ricostruzione di elementi architettonico - decorativi, nel rispetto dei valori architettonici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra in caso di interventi di manutenzione straordinaria.

E' vietata la chiusura di logge e porticati.

Non sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo) e di volume.

Non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale.

Non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti.

## 2. Categoria A2: fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico

*Destinazioni d'uso:* residenziale e destinazioni compatibili

*Interventi ammessi:* manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico - sanitario e consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. E' consigliata, altresì, la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nel rispetto dei valori architettonici originari.

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di Piano Attuativo e comunque è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel P.A. stesso.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra in caso di interventi di ristrutturazione.

E' vietata la chiusura di logge e porticati neppure in caso di Piano attuativo.

Non sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo) e di volume.

Non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale.

E' consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

Non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico.

## 3. Categoria A3: fabbricati di valore storico e ambientale

*Destinazioni d'uso:* residenziale e destinazioni compatibili

*Interventi ammessi:* manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico - sanitario e consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. E' consigliata, altresì, la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nel rispetto dei valori architettonici originari.

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di Piano Attuativo e comunque è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A3 compresi nel P.A. stesso.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra in caso di interventi di ristrutturazione.

E' vietata la chiusura di logge e porticati neppure in caso di Piano attuativo.

Non sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo) e di volume.

Per comprovate esigenze funzionali ed igieniche è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale purché non interferisca con le finestre esistenti.

E' consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

Non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico.



4. Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati nuovi privi di valore ambientale.  
*Destinazioni d'uso:* residenziale e destinazioni compatibili  
*Interventi ammessi:* manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico - sanitario e consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio E' consigliata, altresì, la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nel rispetto dei valori architettonici originari.  
La ristrutturazione è consentita anche mediante demolizione parziale o totale degli edifici.  
E' ammessa la chiusura di logge e porticati; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio ed al contesto.  
Sono ammesse modeste modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo).
5. Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente.  
*Destinazioni d'uso:* residenziale e destinazioni compatibili  
*Interventi ammessi:* tutti gli interventi, nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e paesistici del contesto in cui è inserito l'edificio.  
Non sono ammessi aumenti di volume.
6. Categoria A6: Fabbricati coerenti con l'ambiente ma notevolmente degradati.  
*Destinazioni d'uso:* residenziale e destinazioni compatibili  
*Interventi ammessi:* Ristrutturazione, nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e paesistici.  
Non sono ammessi aumenti di volume.  
Sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo).  
L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra in caso di interventi di ristrutturazione.  
E' consigliata la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nel rispetto dei valori architettonici originari.

Per quanto attiene gli edifici di categoria 6 ricompresi nel perimetro del Parco della Valle del Lambro e per quanto riguarda il tema della ristrutturazione degli stessi, verrà applicato l'art. 17 delle NTA del PTC PVL, il quale prevede che gli unici interventi ammessi nel comparto storico architettonico di Villa Litta sono quelli di cui all'art. 31, lettera a, b, c della Legge 457/1978, fatte salve eventuali modifiche normative che potranno sopraggiungere.

#### C. Norme per parcheggi, box e strutture provvisorie

1. Nelle zone A è consentito l'uso di spazi privati come superficie per parcheggi pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza di categoria A3 - A4 qualora risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.
2. Nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare:
  - a. nei piani terreni degli edifici di categoria A3/A4 con accesso diretto dal suolo pubblico con chiusura con portone in legno e/o dalla corte interna, e purché ciò non comporti modifiche all'impianto strutturale interno e non rechi danno all'assetto esterno;
  - b. nei piani terreni degli edifici di cat. A2, esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali;
3. E' ammessa la realizzazione di strutture di tipo provvisorio da parte di associazioni di volontariato non a fini di lucro per attrezzature di tipo sociale, per un massimo di 100 mq e



fintanto che permangono le caratteristiche dell'associazione. Tali strutture dovranno inserirsi in modo coerente con il contesto storico e saranno valutate dalla commissione edilizia.

**Art. 64. Zona A2 – Parco di Villa Litta - Verde privato di interesse ambientale**

Il Parco di Villa Litta è ricompreso all'interno del Parco Naturale della Valle del Lambro ed è normato dall'art. 17 delle relative N.T.A.

In accordo con tale normativa, il parco è definito come verde privato di interesse ambientale, finalizzato al recupero e alla riqualificazione della sua composizione architettonico-vegetazionale.

All'interno dell'ambito sono individuati gli edifici storici per i quali si applicano le normative di dettaglio differenziate per categoria di edifici, fatte salve le prescrizioni sovraordinate (N.T.A. P.V.L. e decreti di vincolo esistenti).

Per i fabbricati rurali dimessi esistenti nel comparto storico – architettonico di Villa Litta (integrato nel Parco Villa Litta Modignani), valgono le previsioni della deliberazione del consiglio comunale n. 30 del 27/07/2020.

Gli interventi sul patrimonio arboreo sono normati dalle N.T.A. del P.T.C. P.V.L.

**Art. 65. Zona A3- Verde privato di interesse ambientale**

Le zone A3 sono destinate a verde privato che rivestono un particolare valore ambientale.

Queste aree sono vincolate dall'obbligo di mantenere, rispettare e migliorare le condizioni ambientali esistenti. Le alberature di alto fusto esistenti sul lotto dovranno essere conservate e tutelate.

Sono ammessi interventi edilizi diretti, per opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione degli edifici esistenti. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti e la modificazione della tipologia edilizia.

Indici edificatori:

If:	Esistente
IC:	Esistente
R.P.	Esistente
H:	Esistente
Piani fuori terra	Esistente
Distanze dai confini:	5,00 m e 0,5 H o esistente se maggiore
Distanza dai fabbricati:	10,00 m e H o esistente se maggiore
Distanze dal ciglio stradale:	5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m 7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m 10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m o esistente se maggiore

**Art. 66. Zona B/R - Residenziale**

Le zone B/R sono destinate alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili,.

Sono ammessi tutti gli interventi.

Sono ammessi piani attuativi (P.A.), permessi di costruire convenzionati (P.C.C.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.) secondo i limiti dimensionali di cui all'art. 13.

Indici edificatori:

**B/R1**

If:	1,00 mq/mq
IC:	40%
R.P.	30%
H:	13,5 m



Piani fuori terra	4 piani
Distanze dai confini:	5,00 m e 0,5 H
Distanza dai fabbricati:	10,00 m e H
Distanze dal ciglio stradale:	5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m 7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m 10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m

**B/R2**

If:	0,66 mq/mq
IC:	40%
R.P.	30%
H:	10,0 m con I.E.D. 13,5 m con P.A.
Piani fuori terra	3 piani con I.E.D. 4 piani con P.A.
Distanze dai confini:	5,00 m e 0,5 H
Distanza dai fabbricati:	10,00 m e H
Distanze dal ciglio stradale:	5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m 7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m 10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m

**B/R3**

If:	0,50 mq/mq
IC:	40%
R.P.	30%
H:	7,00 m con I.E.D.
Piani fuori terra	2 piani
Distanze dai confini:	5,00 m e 0,5 H
Distanza dai fabbricati:	10,00 m e H
Distanze dal ciglio stradale:	5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m 7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m 10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m

**B/R4**

If:	0,33 mq/mq
IC:	40%
R.P.	30%
H:	10,0 m con I.E.D.
Piani fuori terra	3 piani
Distanze dai confini:	5,00 m e 0,5 H
Distanza dai fabbricati:	10,00 m e H
Distanze dal ciglio stradale:	5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m 7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m 10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m

**B/R5**

If:	0,50 mq/mq
IC:	40%
R.P.	30%
H:	17,00 m
Piani fuori terra	5 piani
Distanze dai confini:	5,00 m e 0,5 H
Distanza dai fabbricati:	10,00 m e H
Distanze dal ciglio stradale:	5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m





7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m  
10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m

L'intervento è da attuarsi mediante P.C.C.

**Art. 67. Zona B/RS – Zona residenziale satura realizzata mediante P.A.**

Le zone B/RS sono destinate alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili.

Le zone B/RS sono state realizzate mediante piano attuativo e sono considerate sature.

Sono ammessi tutti gli interventi.

Sono ammessi piani attuativi (P.A.), permessi di costruire convenzionati (P.C.C.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.) secondo i limiti dimensionali di cui all'art. 13.

If:	Esistente
IC:	40%
R.P.	30%
H:	Esistente
Piani fuori terra	Esistenti
Distanze dai confini:	5,00 m e 0,5 H
Distanza dai fabbricati:	10,00 m e H
Distanze dal ciglio stradale:	5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m 7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m 10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m

**Art. 68. Zona B/S**

Le zone B/S sono destinate alle funzioni terziarie e commerciali, ai servizi pubblici, all'artigianato di servizio e alle funzioni complementari/compatibili, con l'esclusione delle grandi strutture di vendita, delle strutture ricettive, sanitarie e religiose.

Sono ammessi tutti gli interventi.

Sono ammessi piani attuativi (P.A.), permessi di costruire convenzionati (P.C.C.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.) secondo i limiti dimensionali di cui all'art. 12.

Indici edificatori:

If:	Esistente
IC:	50%
R.P.	30%
H:	10 m
Piani fuori terra	3 piani
Distanze dai confini:	5,00 m e 0,5 H
Distanza dai fabbricati:	10,00 m e H
Distanze dal ciglio stradale:	5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m 7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m 10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m

Per lotti saturi alla data di pubblicazione del PGT è ammessa la realizzazione una tantum di una volumetria pari al 10% del volume esistente da trascrivere in atto.

**Art. 69. Zona B/SU**

Le zone B/SU sono destinate alle funzioni terziarie e commerciali, ai servizi pubblici e alle funzioni ad essa complementari/compatibili, con l'esclusione delle grandi strutture di vendita, delle strutture ricettive, sanitarie e religiose.



Sono ammessi tutti gli interventi.

Sono ammessi piani attuativi (P.A.), permessi di costruire convenzionati (P.C.C.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.) secondo i limiti dimensionali di cui all'art. 13.

Indici edificatori:

If:	Esistente
IC:	50%
R.P.	30%
H:	10 m
Piani fuori terra	3 piani
Distanze dai confini:	5,00 m e 0,5 H
Distanza dai fabbricati:	10,00 m e H
Distanze dal ciglio stradale:	5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m 7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m 10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m

Per lotti saturi alla data di pubblicazione del PGT è ammessa la realizzazione una tantum di una volumetria pari al 10% del volume esistente da trascrivere in atto.

#### **Art. 70. Zona B/P - Attività produttive**

Le zone B/P sono destinate alle attività produttive industriali e artigianali e alle funzioni ad esse complementari/compatibili.

Sono ammessi piani attuativi (P.A.), permessi di costruire convenzionati (P.C.C.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.) secondo i limiti dimensionali di cui all'art. 13.

La residenza di servizio potrà essere integrata con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico o realizzata in edifici isolati, per un max. di 150 mq. di SL corrispondente al 30% della SL a destinazione produttiva; Non potrà essere edificata da sola la parte residenziale prima della costruzione produttiva.

Dal computo della superficie coperta sono esclusi i serbatoi e le centrali termiche, purché isolate dagli stabilimenti.

Per le distanze valgono le norme generali, sia per quanto attiene a distacchi a margine del comparto o dei lotti, sia per i distacchi fra gli edifici di diversa destinazione ancorché all'interno del comparto o del lotto.

Nella zona B/P sono consentiti gli0 interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Interventi ammessi: straordinaria manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, saturazione del lotto, nuova costruzione.

If:	1,00 mq/mq
IC:	60%
R.P.	15%
H:	10 m salvo particolari strutture tecnologiche
Piani fuori terra	3 piani
Distanze dai confini:	5,00 m e 0,5 H
Distanza dai fabbricati:	10,00 m e H
Distanze dal ciglio stradale:	5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m 7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m 10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m

Altre norme



1. Lungo i limiti dei lotti posti a confine con altre zone urbanistiche (in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione) dovranno essere previste cortine alberate con funzione di protezione ambientale.

#### **Art. 71. Viabilità privata**

E' vietato aprire strade private senza autorizzazione comunale. La loro realizzazione è soggetta a convenzionamento che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità di rendere pubblica la via.

Le strade private dovranno essere di norma con larghezza pari a 6,0 m, al netto degli spazi che l'amministrazione comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da consentire l'inversione di marcia.

Le strade private determinano il rispetto delle distanze analogamente alle strade pubbliche.

Per le strade private esistenti, il comune potrà richiedere la loro manutenzione, la realizzazione dei servizi e sistemazioni necessari per la fruibilità della viabilità pubblica. In caso di inottemperanza, il comune potrà procedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.

#### **Art. 72. Parcheggi pertinenziali**

Per ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, si dovranno garantire parcheggi pertinenziali all'edificio, da realizzare al piano interrato della costruzione o al piano terreno all'interno della recinzione di proprietà secondo le seguenti quantità:

Destinazioni residenziali: non inferiore a 1,5 posti auto/unità immobiliare o ai sensi L. 122/89

Destinazioni produttive: non inferiore al 33% SL

Destinazioni terziarie: non inferiore al 100% SL

Servizi pubblici e di interesse pubblico: 100% SL o maggiori se previsti dalla normativa relativa alle specifiche tipologie (edifici scolastici, sportivi, etc)

Per interventi in zona A1, A2 e A3 tali limiti potranno essere ridotti compatibilmente con le reali possibilità di reperire tali spazi.

#### **Art. 73. Fasce di rispetto**

Il P.G.T. individua le zone di rispetto e prescrive le seguenti fasce di rispetto:

- Fasce di rispetto stradale;
- Zona di rispetto cimiteriale;
- Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti.
- Fascia di rispetto strade panoramiche art. 28 P.T.C.P.

Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili e non hanno capacità edificatoria.

#### **Art. 74. Edifici nelle fasce di rispetto stradale**

Per gli edifici esistenti nelle aree di rispetto stradale è confermata la destinazione d'uso in atto.

Per tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza il cambio di destinazione nell'ambito dell'altezza esistente.

#### **Art. 75. Zona di rispetto cimiteriale**

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata. Nella zona di



rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e la realizzazione di aree a verde pubblico non attrezzato.

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della struttura.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia pedonale che veicolare.

Nella zona di rispetto cimiteriale non è ammesso il disboscamento: esse potranno essere soggette a piantumazione.

Le aree azzonate come residenziali ricomprese all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali non concorrono alla definizione della volumetria ammissibile.

#### **Art. 76. Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti**

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- L. 36/2001 e S. M. e I;
- D.M. 29/05/2008 e S. M. e I;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003 e S. M. e I;

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

#### **Art. 77. Fascia di rispetto strade panoramiche art. 28 P.T.C.P.**

All'interno delle fasce di rispetto delle strade panoramiche non è ammessa la realizzazione di nuove edificazioni. Per tutti gli altri interventi è prescritto il parere della Commissione per il Paesaggio.

#### **Art. 78. Stazioni radio base**

I centri di telefonia in sede fissa di cui alla L.R. 3 marzo 2006, n. 3, sono ammessi nel territorio comunale. Dovrà essere effettuato uno studio di dettaglio per la definizione delle zone di attrazione e delle localizzazioni per l'installazione di tralicci per stazioni radio base polifunzionali (Telefonia mobile, ripetitori televisivi, radiofonici, etc).

ai sensi dell'art. 98 bis della L.R. n. 12/2005.

Per quanto concerne gli impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione, si evidenzia che la LR 11/01 art. 4 vieta l'installazione di tali impianti in prossimità di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, parchi-gioco, ecc..

#### **Art. 79. Aree di rischio archeologico**

All'interno delle aree a rischio di rinvenimenti archeologici, per tutti gli interventi che prevedano opere di scavo, è prescritta una comunicazione preliminare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per la Lombardia con un anticipo di 15 giorni rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo. Tale comunicazione dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dalla normativa in materia.



**Art. 80. Rete ecologica comunale – Aree verdi di riequilibrio ecosistemico**

All'interno delle aree verdi di riequilibrio ecosistemico non possono essere realizzate nuove edificazioni e opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo con salvezza degli interventi finalizzati alla realizzazione di spazi di verde attrezzato ovvero di opere di urbanizzazione secondaria purchè compatibili con il contesto territoriale di riferimento e con i principi del divieto di impermeabilizzazione.

La finalità perseguita è la funzione ambientale di tale area, da raggiungere attraverso i rimboschimenti ed il miglioramento della biodiversità vegetale.

Le aree verdi di riequilibrio ecosistemico rappresentano le aree che il PGT individua a compensazione per gli interventi che comportano consumo di suolo.

Gli interventi che comportano la trasformazione del suolo da "non-urbanizzato" a "urbanizzato" sono da considerarsi "interventi a consumo di suolo" e sono soggetti alla compensazione ambientale territoriale nella quantità di 0,50 mq di aree verdi di riequilibrio ecosistemico ogni 1,00 mq di SF da cedere all'amministrazione comunale.



## TITOLO 4. NORME GEOLOGICHE DI PIANO

### **Art. 1. Componente geologica, idrogeologica e sismica**

La studio relativo alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. - criteri ed indirizzi in attuazione dell'art. 57 comma 1 della L.R.12/2005, ai sensi della D.G.R. N. 8/7374 del 28.05.2008, allegato al P.G.T., forma parte integrante del Documento di Piano, e costituisce la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica:

### **Art. 2. Norme generali**

Per quanto riguarda la normativa di riferimento per le indagini geologiche da allegare ai progetti di edificazione, essa è costituita dalle *Norme Tecniche per le costruzioni* di cui alla normativa nazionale.

### **Art. 3. Norme specifiche**

Nel Comune di Vedano al Lambro, oltre alle norme generali sopra richiamate, vigono le seguenti norme specifiche relative a ciascuna Classe di Fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio.

#### **CLASSE 1 (Bianca): FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle *Norme Tecniche per le costruzioni*, di cui alla normativa nazionale.

#### **CLASSE 2 (Gialla): FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI**

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

***L'intero territorio di Vedano al Lambro è stato classificato in classe 2, ad eccezione delle aree con media vulnerabilità dell'acquifero.***

#### **CLASSE 3 (Arancione): FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Il professionista deve in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;
- se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale di riferimento (puntuale, quali caduta massi, o relativo ad ambiti più





estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi, interi corsi d'acqua ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

***Si è ritenuto di classificare in classe 3 le aree con media vulnerabilità dell'acquifero.***

#### **CLASSE 4 (Rossa): FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI**

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

***In classe 4 sono state classificate le aree di tutela assoluta dei pozzi e le zone di rispetto (4 metri) del reticolo minore.***

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

*Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).*

*Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.*

#### **Art. 4. Norme generali**

Per quanto riguarda la normativa di riferimento per le indagini geologiche da allegare ai progetti di edificazione, essa è costituita dalle *Norme Tecniche per le costruzioni* di cui alla normativa nazionale.



## **Art. 5. Componente sismica**

Al momento dell'elaborazione dell'indagine geologica il Comune di Vedano era classificato in zona sismica 4.; questa classificazione è al momento ancora vigente.

Con la introduzione della nuova classificazione sismica dei Comuni di Regione Lombardia (DGR n. 10/2129 del 11/07/2014 "Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia (L.r. 1/2000, art.3, c.108, lett d.)"), il Comune è stato riclassificato in zona sismica 3.

Vista la DGR 10/2489 del 10/10/2014 (Differimento del termine di entrata in vigore della nuova classificazione sismica del territorio approvata con D.G.R. 21 luglio 2014, n. 2129), la normativa sismica comunale (pianificatoria) dovrà essere aggiornata a partire dalla entrata in vigore della nuova zonazione (prevista nella citata DGR per il 14/10/2015), come segue:

- lo strumento pianificatorio comunale dovrà essere integrato da un approfondimento sismico di 2° livello prodotto ai sensi dell'Allegato 5 alla DGR 2616 del 30/11/2011. Tale approfondimento dovrà essere esteso a tutte le aree ricadenti in classe di PSL Z4 interferenti con l'urbanizzato e/o con le aree di espansione urbanistica.
- tutti gli interventi ricadenti in aree a PSL Z2 dovranno essere verificati in fase progettuale con approfondimenti di 3° livello, redatti ai sensi dell'Allegato 5 alla DGR 2616 del 30/11/2011
- nelle aree Z4 in cui l'approfondimento di 2° livello abbia evidenziato la presenza di Fa calcolate superiori al valore soglia comunale fornito da Regione Lombardia, tutti gli interventi dovranno essere sottoposti, in fase progettuale, ad approfondimenti di 3° livello redatti ai sensi dell'Allegato 5 alla DGR 9/2616 del 30/11/2011.

Gli aggiornamenti sopra citati sono di supporto ai nuovi strumenti urbanistici e dovranno essere prodotti in occasione della revisione periodica del Documento di Piano.

Inoltre, come previsto dal punto 3 della DGR 10/2489, già al momento attuale tutti i progetti delle strutture riguardanti nuove costruzioni (pubbliche e private) devono essere redatti in linea con le norme tecniche vigenti in Zona sismica 3. Le aree interessate da nuovi interventi dovranno prevedere pertanto i seguenti approfondimenti, redatti ai sensi dell'Allegato 5 alla DGR 2616 del 30/11/2011:

- interventi ricadenti nelle zone a PSL Z4: approfondimento di 2° livello con valutazione di Fa. Nel caso in cui Fa calcolato sia maggiore del valore soglia comunale, è necessario effettuare anche l'approfondimento di 3° livello;
- interventi ricadenti nelle zone PSL Z2: approfondimento di 3° livello.

In tutti i casi in cui si rendono necessari approfondimenti di 3° livello, con indagini sismiche mirate, è possibile, in alternativa, utilizzare lo spettro caratteristico della categoria di suolo superiore con il seguente schema:

- anziché lo spettro della categoria di suolo B si utilizzerà quello della categoria di suolo C; nel caso in cui la soglia non fosse ancora sufficiente si utilizzerà lo spettro della categoria di suolo D;
- anziché lo spettro della categoria di suolo C si utilizzerà quello della categoria di suolo D;
- anziché lo spettro della categoria di suolo E si utilizzerà quello della categoria di suolo D.



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **TITOLO 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

#### **CAPO 1. CONTENUTI E DEFINIZIONI**

##### **Art. 1 Il piano dei servizi**

Il Piano dei Servizi è lo strumento con il quale l'Amministrazione comunale, concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del Documento di piano e del PGT, nonché provvede alla programmazione indicativa degli interventi. Il Piano dei servizi promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Amministrazione pubblica e privati, per la realizzazione e la gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, avvalendosi del supporto di strategie territoriali e piani di settore. In qualità di strumento di indirizzo e di attuazione del PGT, il Piano dei servizi, può essere sempre modificato ed aggiornato in relazione allo stato di attuazione delle sue previsioni.

##### **Art. 2 Elaborati del piano dei servizi**

Il Piano dei servizi è composto dai seguenti elaborati:

- C1 Servizi esistenti
- C2 Azionamento
- C3 Schema della mobilità leggera e servizi pubblici esistenti
- C4 Schema della mobilità leggera e servizi pubblici di progetto
- C5 Schedatura delle aree a servizi esistenti
- C6 Relazione

##### **Art. 3 Riferimenti normativi**

Il Piano dei servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. Sono richiamate altresì le norme nazionali e regionali in materia di lavori pubblici in particolare riguardanti l'esecuzione di opere di urbanizzazione e finanza di progetto. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e conformativo dell'uso del suolo.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

##### **Art. 4 Limitazione del vincolo espropriativi**

Il Piano dei Servizi si pone come obiettivo primario la concertazione e il coinvolgimento degli operatori privati nella realizzazione e gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitando e subordinando il ricorso alle procedure coattive in caso di inerzia da parte dell'iniziativa privata.

Ai sensi dell'art. 9, comma 13, della legge regionale n. 12/2005, non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Le previsioni dei servizi all'interno dei comparti perimetrati e definiti dal Documento di Piano (nuovi Ambiti di trasformazione), in quanto non conformative e orientative, fermo restando le dotazioni previste, hanno le caratteristiche di cui al comma precedente.



### **Art. 5 Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

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

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale e deve rispondere alle seguenti indicazioni:

- a) previsione di orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale;
- b) previsione di tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune;
- c) un piano economico dell'intervento, la durata e rinnovabilità ;
- d) le indicazioni sugli aspetti gestionali, completo del quadro delle attività, dell'esercizio economico e le relative modalità operative;
- e) le reciproche garanzie ed obblighi,
- f) le sanzioni ed i motivi di recessione dello status di Servizio.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, agli Enti pubblici o privati con finalità di assistenza socio-sanitaria o del settore dell'approvvigionamento energetico.

Sono considerate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse generale, quelle destinate:

- a) ad interventi di edilizia residenziale pubblica, la cui attuazione e/o gestione siano di competenza del comune o di altro Ente e/o Azienda pubblica;
- b) ad interventi realizzati da privati e/o cooperative quando finalizzati ad una residenza in affitto e/o vendita a prezzi agevolati, disciplinata d'apposita convenzione, avente anche carattere sociale. L'edilizia realizzata a tale scopo potrà essere generata anche da pianificazione negoziata come l'attuazione di Piani Integrati di Intervento;
- c) ad interventi correlati ad eventuali finanziamenti statali per la realizzazione di edilizia residenziale rivolta a particolari categorie sociali;
- d) associazioni culturali pubbliche o private di ogni tipo

### **Art. 6 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza**

Sono così definite, ed individuate negli elaborati cartografici del Piano dei servizi, e classificate al successivo articolo, le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente, presente o di previsione, di cui all'art. 9 della legge regionale n. 12/2005.

In tali zone é consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei servizi, Piani di settore, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione. Gli interventi, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli immobili realizzati dovranno essere asserviti all'uso pubblico o ceduti all'Amministrazione comunale. E' facoltà dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente tali servizi.

Esclusivamente in tali zone sono ammesse le Associazioni Culturali pubbliche e private di ogni tipo, anche quando non sia necessario provvedere a modificazioni edilizie ovvero mediante



cambi di destinazione d'uso senza opere.

### **Art. 7 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi**

Sono così definite, ed individuate negli elaborati cartografici del Piano dei Servizi, e classificate al successivo articolo, le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le attrezzature e gli edifici ritenuti necessari al fine di offrire un supporto logistico, sociale e per la salute degli addetti delle aziende insediate nella zona, volto soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza nel luogo, senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione residente o presente.

Esse sono di norma destinate alla realizzazione, principalmente per le aziende e i lavoratori, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, mense ed altre funzioni equivalenti (dopolavoro). Gli interventi saranno effettuati da soggetti privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private, ecc) nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli immobili realizzati dovranno essere asserviti all'uso pubblico o ceduti all'Amministrazione comunale. E' facoltà dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente tali servizi.

### **Art. 8 Classificazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

In coerenza con le disposizioni della legislazione nazionale e regionale. Il Piano dei servizi classifica le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuando ad ognuna di loro una tipologia di servizio, al fine di raggiungere i requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale persegue. A tal fine si individuano le seguenti tipologie di servizio.

AR – Attrezzature religiose  
AS – Attrezzature sportive  
C – Cimitero  
I – Istruzione  
IC – Attrezzature di interesse comune  
P – Parcheggi pubblici  
S – Attrezzature sanitarie  
SA- Servizi socio assistenziali  
V – Verde pubblico  
E.R.P. e residenza convenzionata

### **Art. 9 Edilizia residenziale pubblica o convenzionata**

Le aree destinate a servizi possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia residenziale pubblica o convenzionata senza che ciò comporti variante al Piano dei Servizi.

Si intende per edilizia residenziale pubblica quella di diretta realizzazione da parte del Comune o totalmente realizzata con finanziamenti pubblici e destinata a categorie svantaggiate.

Per residenza convenzionata, si intende quella realizzata da soggetti privati in diritto di superficie o di proprietà, con vincolo immobiliare sul valore di alienazione o canone di affitto agevolati e concordati con l'Amministrazione comunale.

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli alloggi realizzati dovranno essere gravati di convenzione registrata e trascritta ai sensi delle norme vigenti (artt.17 e 18 D.P.R. 6.6.2001, n. m380). E' facoltà dell'Amministrazione comunale realizzare direttamente tali servizi.

Il Documento di Piano individua all'interno degli ambiti di trasformazione quote di volumetrie destinate all'edilizia residenziale pubblica e all'edilizia convenzionata nelle forme previste dalla Legge.



## **TITOLO 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **CAPO 1. DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 10 Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

#### **Art. 11 Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, secondo quanto prescritto dall'art. 46 comma 1 L.R. 12/05 e nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

### **CAPO 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

#### **Art. 12 Definizione**

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

##### **a. Strade**

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- 1) la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt 11,00 con sede della carreggiata di almeno mt 7,00 e marciapiedi di almeno mt. 1,50;
- 2) nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 5,00 qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni e di mt. 7,00 qualora essa dia accesso a più abitazioni.

Sono comprese nel primo punto le piste ciclabili intese come spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alla stessa.

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 2,00, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm. 25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

##### **b. Spazi di sosta o di parcheggio.**

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono.





Per le zone residenziali le aree di parcheggio pubblico debbono essere dimensionate in base al minimo di 3 mq/ab.

- c. Fognature.
- d. Rete idrica.
- e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.
- f. Cave di multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

I cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere i sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

- g. Pubblica illuminazione.
- h. Spazi di verde attrezzato.

### **Art. 13 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria**

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune della proprietà o dell'uso pubblico, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

## **CAPO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

### **Art. 14 Definizione**

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- i. Asili nido e scuole materne.
- j. Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.
- k. Mercati di quartiere.
- l. Presidi per la sicurezza pubblica.
- m. Delegazioni comunali.
- n. Edifici religiosi.
- o. Impianti sportivi di quartiere.
- p. Aree verdi di quartiere.
- q. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
- r. Cimiteri.

### **Art. 15 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione secondaria**

Ove previsto, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione gratuita al comune della proprietà o dell'uso pubblico, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.



## **TITOLO 3. DISPOSIZIONI ATTUATIVE E SPECIFICHE**

### **CAPO 1. Attuazione del piano dei servizi**

#### **Art. 16 Disciplina attuativa generale delle previsioni del piano dei servizi**

Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano, prevalentemente, tramite l'acquisizione pubblica o all'uso pubblico delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate sugli elaborati grafici di tipo prescrittivo del Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005, tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi o degli Ambiti di trasformazioni. Il proprietario delle aree destinate a servizi, oltre a cedere le aree, può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale.

E' facoltà, in alternativa, del Comune provvedere all'acquisizione tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge.

Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui all'Art. 18.

#### **Art. 17 Realizzazione di opere pubbliche in variante**

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta la necessità di variante al medesimo Piano (art. 9 comma 15 L.R. 12/05).

#### **Art. 18 Concorso dei privati alla realizzazione del piano dei servizi**

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, in quanto la destinazione a servizi pubblici è ammessa in tutte le zone. tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei Servizi.

#### **Art. 19 Programmazione del piano dei servizi**

Il Piano dei Servizi è strumento d'indirizzo per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; il Comune, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

### **CAPO 2. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I PIANI ATTUATIVI E LE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA**

#### **Art. 20 Dotazione di servizi nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione**

Le previsioni nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede operative del Documento di Piano e comunque non inferiore a

Destinazioni residenziali: non inferiore a 26,50 mq./ab (1 ab=50 mq).

Destinazioni produttive: non inferiore al 10% SL

Destinazioni terziarie: non inferiore al 100% SL

La pianificazione esecutiva, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:



- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme;
- c) la monetizzazione in alternativa alla cessione di aree anche parziale quando le indicazioni di dettaglio relative alla dotazione di servizi all'interno degli ambiti di recupero e di trasformazione individuano quantità inferiori ai parametri minimi;

#### **Art. 21 Monetizzazione nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione**

Qualora, l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente Piano e previste negli ambiti a trasformazione controllata, non risulti possibile in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero le indicazioni di dettaglio relative alla dotazione di servizi all'interno degli ambiti di recupero e di trasformazione individuano quantità inferiori a detti parametri minimi, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. Tale monetizzazione è ammessa salvo la quota minima di 3,00 mq/ab per parcheggi e salvo che non ne sia prescritta la cessione diretta, nelle singole schede operative.

#### **Art. 22 Disposizioni CIPE inerenti l'opera connessa TRMI10 in territorio di Vedano al Lambro**

Vista l'approvazione del progetto definitivo dell'intervento "Collegamento autostradale tra Dalmine, Como, Varese, Valico del Gaggiolo ed opere connesse", avvenuta con Deliberazione CIPE n.97 del 6 novembre 2009, si riportano per maggior dettaglio le prescrizioni da ottemperare in sede di progetto esecutivo, di cui all'Allegato I della stessa Deliberazione, dell'opera connessa TRMI 10 in Comune di Vedano al Lambro:

*"20) Prevedere un approfondimento delle analisi paesaggistiche di progetto, contemplando possibili miglioramenti atti a rendere sostenibili le opere ricadenti in vicinanza di siti tutelati quali, ma non esaustivamente, quelli interessati dal tracciato TRMI10 nel Comune di Vedano al Lambro, e studiando, in accordo con gli Enti istituzionali di tutela (Comuni e Provincia) le possibili alternative progettuali e le opere di mitigazione paesistico ambientali necessarie.*

*25) In relazione al tratto di autostrada in prossimità del complesso del Santuario della Madonna della Misericordia a Vedano al Lambro si chiede di studiare una soluzione tale da non interferire con le valenze storico-architettoniche del complesso, valutando anche un'eventuale correzione di tracciato.*

*218) Opera connessa TRMI10: sia ottimizzata l'opera nel rispetto delle esigenze del territorio garantendo:*

- *il mantenimento dell'attuale via Europa (Comune di Vedano al Lambro);*
- *la continuità a raso fra via Pacinotti (Comune di Lissone) e la predetta via Europa;*
- *il mantenimento dell'asse ciclo pedonale esistente lungo via Europa;*
- *il miglior inserimento ambientale-territoriale della tratta posta fra l'inizio a sud dell'opera connessa e l'attraversamento dell'attuale SP 234 (incrocio con via Cattaneo di Lissone e via della Misericordia di Biassono/Vedano al Lambro), anche prevedendo traslazioni dell'asse stradale nonché allungamenti della tratta da svilupparsi e valutando la possibilità di effettuare la realizzazione in galleria artificiale;*
- *la connessione della tratta Sud della TRMI10 con la viabilità provinciale in fase di realizzazione (Il lotto della variante alla SP 6) e con la futura viabilità connessa ai previsti insediamenti a Vedano al Lambro e Lissone."*



### **Art. 23 Realizzazione di verde di mitigazione ambientale e protezione acustica delle infrastrutture strategiche**

Le previsioni infrastrutturali strategiche sovracomunale per la realizzazione dell'opera connessa TRMI 10, dovrà comportare la realizzazione di una fascia boscata e a verde di mitigazione ambientale e protezione acustica.

Le risorse necessarie alla sostenibilità economica degli ulteriori interventi di riequipaggiamento vegetazionale rispetto alle prescrizioni del CIPE da ottemperare in sede di progetto esecutivo, dell'opera connessa TRMI 10 saranno reperite attraverso:

a) gli interventi previsti per realizzare un ulteriore potenziamento e ricostruzione dei sistemi verdi di contestualizzazione paesistico - ambientale, necessari a rendere ancor più la realizzazione della opera connessa di pedemontana complessivamente integrata alla sensibilità degli spazi aperti così preziosi per la tenuta dell'equilibrio ecologico dell'area e per la comunità, saranno previsti come opere a standard qualitativo.

b) gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dal comune entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità (art. 43, comma 2-bis.1, LR 12/2005).

Nelle aree agricole nello stato di fatto ricadenti in comuni interessati da Parchi Regionali, si applica la maggiorazione del 5% come definito dalla DGR 22 dicembre 2008 n. 8/8757 (allegato 1).

### **Art. 24 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

Negli ambiti soggetti a trasformazione, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dal presente Piano dei Servizi.

## **CAPO 3. MODALITÀ ATTUATIVE PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI NON COMPRESI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **Art. 25 Area per le attrezzature cimiteriali**

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale, nel rispetto del R.R. n.6/2004.

Su tali aree é quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale. Non potranno essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno. É consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia di rispetto; vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.



Sono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle autorità competenti.

Le aree azionate come residenziali ricomprese all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali non concorrono alla definizione della volumetria ammissibile.

#### **Art. 26 Zona F - Attrezzature ed impianti di interesse pubblico**

Le zone F sono destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico e alle funzioni ad esse complementari/compatibili.

Sono ammessi tutti gli interventi.

Sono ammessi permessi di costruire convenzionati (P.A.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.). Per interventi di ristrutturazione urbanistica, di ricostruzione o nuova costruzione di edifici di SL superiore a 2.000 mq è prescritta la presentazione di un P.A. mediante la stipula della convenzione.

L'attuazione di tali aree può avvenire sia mediante l'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale, sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione da trascrivere nei pubblici registri con la quale il proprietario si impegna a realizzare entro un termine prestabilito le attrezzature previste e a mantenerle per consentire la fruizione del pubblico. Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia finanziaria. La servitù è perpetua.

If:	0,66 mq/mq
RC:	50%
R.P.	30%
H:	10 m salvo particolari strutture tecnologiche
Piani fuori terra	3 piani
Distanze dai confini:	5,00 m e 0,5 H
Distanza dai fabbricati:	10,00 m e H
Distanze dal ciglio stradale:	5,00 m su strade di larghezza fino a 7,00 m 7,50 m su strade di larghezza tra 7,00 m e 15,00 m 10,00 m su strade di larghezza superiore a 15,00 m

I parametri urbanistico-edilizi relativi a Indice fondiario, altezza e n° di piani fuori terra non si applicano per interventi di iniziativa pubblica. Per interventi di iniziativa privata tali parametri possono essere derogati mediante approvazione da parte della Giunta Comunale.

Le zone F non ricomprese negli ambiti di trasformazione gestiti attraverso le metodologie perequative, qualora cedute dai proprietari all'amministrazione comunale, generano una SL con destinazione residenziale pari a 0,20 mq/mq, da riallocare su altre aree di proprietà privata, in eccedenza agli indici di zona dell'area di ricollocazione, ma nel rispetto della disciplina delle distanze e della superficie permeabile del lotto.

Aree demaniali:

Tutte le zone di proprietà demaniale sono da intendersi destinate a servizi pubblici quando anche per errore grafico nell'azionamento abbiano diversa destinazione. L'edificazione su tali aree sarà concessa solo qualora si tratti di opere di dichiarata utilità pubblica o di pubblico interesse o comunque oggetto di servitù pubblica.

#### **Art. 27 Viabilità pubblica**

Sulle aree destinate alla viabilità pubblica non è ammessa qualsiasi edificazione. L'indicazione delle strade da realizzare ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera. Le aree comprese in tali zone non sono computabili ai fini della capacità edificatoria del lotto.



Le porzioni dei lotti ricadenti in aree destinate a sede stradale, a marciapiede e a parcheggio pubblico, appartenenti alla medesima proprietà del lotto, in caso di costruzione o ristrutturazione di un immobile, devono essere cedute alla Pubblica amministrazione.

#### **CAPO 4. DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE**

##### **Art. 28 Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

Nelle more dell'acquisizione e/o asservimento all'uso pubblico e attuazione delle aree per attrezzature pubbliche (soggette a vincolo espropriativo), è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio anche precario in contrasto con le previsioni d'uso del presente Piano, nonché la formazione di discariche e/o qualunque tipo di depositi all'aperto.

Per i manufatti esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), della legge regionale n. 12/2005.



**Appendice 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIVOCHE**

Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018, n 2016965, estratto dal BURL Serie ordinaria n. 0164, del 31 ottobre 2018

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.



VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria-complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.



VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione