



Comune di Cambiago (MI)

Via Indipendenza 1 , 20040 Cambiago (MI) - 02 9508224
Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge regionale 12/2005

N3

PIANO DELLE REGOLE

Norme tecniche del Piano delle Regole

FDA international

Urbanistica, Architettura

Di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle

Via Gaetana Agnesi 12

20135 Milano

02 36520482

www.fdainternational.it

Arch. Mario Mossolani

Via della Pace 14

27045 Casteggio (Pv)

0383 890096

www.studiomossolani.it

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VERSIONE APPROVATA E CONFORME ALLE CONTRODEDUZIONI E ALL' APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

delibera 52 del 16 dicembre 2008

RETTIFICATA AI SENSI DELL'ART. 13 COMMA 14 BIS DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

delibera 29 del 30 settembre 2009

Il Sindaco:

dott. Ing. Silvano Brambilla

Il Segretario Comunale:

Anna Burzatta

Adozione: 30 Giugno 2008

Approvazione: 16 Dicembre 2008

PdR

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE

INDICE

PARTE I.	DISPOSIZIONI GENERALI	2
	Articolo 1 Contenuto del piano delle regole	3
	Articolo 2 Rapporto con gli altri documenti del PGT	3
	Articolo 3 Parametri ed indici per l'edificazione	3
	Articolo 4 Disposizioni relative alle distanze.....	5
	Articolo 5 Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici.	7
	Articolo 6 Parcheggi di pertinenza.....	7
	Articolo 7 Destinazioni d'uso: definizione	7
	Articolo 8 Elenco delle destinazioni d'uso.....	8
	Articolo 9 Definizione degli interventi	11
	Articolo 10 Attuazione del Piano delle Regole	13
	Articolo 11 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico.....	13
	Articolo 12 Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica. Esame paesistico dei progetti	13
PARTE II.	ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO	14
	Articolo 13 I sistemi del territorio.....	14
TITOLO I.	SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	16
	Articolo 14 Suddivisione del sistema dello spazio costruito	16
CAPO I.	CITTÀ STORICA	17
	Articolo 15 Individuazione dei nuclei di antica formazione e degli ambiti e degli edifici di valore storico-ambientale	17
	Articolo 16 Ambiti residenziali della città storica "A": definizione, modalità di attuazione e modalità di intervento.....	17
	Articolo 17 Ambiti residenziali della città storica "A": prescrizioni morfologiche	19
	Articolo 18 Ambiti residenziali della città storica "A": recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti.....	21
	Articolo 19 Ambiti residenziali della città storica "A": parcheggi privati	21
	Articolo 20 Ambiti residenziali della città storica "A": aree libere ed aree verdi.....	21
	Articolo 21 Modalità di presentazione del progetto edilizio.....	22
CAPO II.	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	23
	SEZIONE 1 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	23
	Articolo 22 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: norme generali	23
	Articolo 23 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	24
	Articolo 24 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione alta B1	24
	Articolo 25 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione media B2	25
	Articolo 26 Aree del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione bassa B3	25
	Articolo 27 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione rada B4	26
	SEZIONE 2 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO	27
	Articolo 28 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo D: norme generali.....	27
	Articolo 29 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	27

	Articolo 30	Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo industriale D1	27
	Articolo 31	Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo artigianale D2	28
	Articolo 32	Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo commerciale e di servizio D3	30
	Articolo 33	Ambiti destinati a distributori di carburanti "D4"	31
CAPO III.	TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE		32
	Articolo 34	Ambiti del tessuto urbano da consolidare produttivi: suddivisione	32
	Articolo 35	Ambiti del tessuto urbano da consolidare residenziale	32
	Articolo 36	Ambiti del tessuto urbano da consolidare produttivo	32
TITOLO II.	SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO		33
CAPO I.	AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA		34
	Articolo 37	Ambiti destinati all'agricoltura: norme generali	34
	Articolo 38	Ambiti destinati all'agricoltura: norme generali: interventi sugli edifici esistenti	35
	Articolo 39	Ambiti destinati all'agricoltura: prescrizioni sulla forma e sui materiali.....	35
	Articolo 40	Ambiti agricoli strategici.....	36
CAPO II.	AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI		38
	Articolo 41	Ambiti di frangia urbana	38
	Articolo 42	Ambiti del verde privato	38
	Articolo 43	Ambiti di salvaguardia ambientale	38
	Articolo 44	Ambiti di salvaguardia dei corsi d'acqua	39
	Articolo 45	Ambiti da bonificare.....	39
CAPO III.	AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....		40
	Articolo 46	Ambiti di cava	40
CAPO IV.	AMBITI DEI PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE		41
	Articolo 47	Ambiti del parco locale di interesse sovracomunale del Rio Vallone PLIS 1 e PLIS 2	41
	Articolo 48	Ambiti del parco locale di interesse sovracomunale del Canale Villorosi PLIS 3	42
TITOLO III.	SISTEMA DEI SERVIZI.....		43
	Articolo 49	Ambiti dei servizi e della viabilità.....	43
TITOLO IV.	FASCE E LIMITI di rispetto.....		44
	Articolo 50	Linee di arretramento stradale	44
	Articolo 51	Fasce di rispetto cimiteriale	44
	Articolo 52	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.....	45
	Articolo 53	Fasce di rispetto degli elettrodotti.....	45
	Articolo 54	Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile	46
TITOLO V.	DISCIPLINA DEL COMMERCIO		47
	Articolo 55	Definizione delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa	47
	Articolo 56	Inseadimento di attività commerciali nel PDR	47
	Articolo 57	Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali	47
TITOLO VI.	PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE		48
	Articolo 58	Indicazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche	48
	Articolo 59	Rapporti con la normativa sismica	48
	Articolo 60	Indicazioni sulla fattibilità geologica per le azioni di piano.....	49
	Articolo 61	Definizione classi di fattibilità geologica.....	49
	Articolo 62	Ulteriori vincoli e limitazioni.....	51
PARTE III.	NORME FINALI E TRANSITORIE.....		52
	Articolo 63	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	53
	Articolo 64	Deroghe.....	53
Allegato 1	Specie arboree e arbustive consigliate.....		54
	1.	Caratteri qualificanti delle specie autoctone.....	55
	2.	Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone.....	55
	3.	Elenco delle specie arboree autoctone e consigliate	55
	4.	Specie arboree da frutta autoctone e consigliate	55
	5.	Specie arbustive consigliate	56

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Contenuto del piano delle regole

1. Il piano delle regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, all'interno dell'intero territorio comunale, disciplina:
 - a) gli ambiti del tessuto urbano consolidato
 - b) le aree destinate all'agricoltura;
 - c) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - d) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Il piano delle regole, inoltre:
 - e) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - f) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - g) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
3. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Articolo 2 Rapporto con gli altri documenti del PGT

1. Per quanto riguarda i temi non trattati dal PDR e dalle presenti norme, si deve fare riferimento agli altri atti del PGT: Documento di Piano e Piano dei Servizi.
2. In particolare, le disposizioni per gli ambiti di trasformazione del DDP prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Articolo 3 Parametri ed indici per l'edificazione

1. L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che dovrà essere recepita nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole detterà disposizioni specificative o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel centro storico.

2.1. St (m²) - Superficie territoriale

È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria (U1) e la urbanizzazione secondaria (U2), da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.

2.2. Sf (m²) - Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per la urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

2.3. SLP (m²) - Superficie Lorda di Pavimento

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;

d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, box auto, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, silos,), qualora abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,40. Nel caso in cui l'intradosso del soffitto dei locali sia emergente più di m 0,60 rispetto alla quota zero convenzionale, vengono computati al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti sono esclusi dal calcolo della SLP:

- altezza massima in gronda mt 1,50;
- altezza massima al colmo mt 3,00;
- il volume di tutto il sottotetto sia in legno, deve essere misurata all'intradosso dell'assito;
- il rapporto illuminante sia superiore o uguale a 1/10.

Inoltre dovranno essere applicati gli oneri di urbanizzazione ai volumi dei sottotetti.

- f) i vani degli abbaini o cappuccine qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
- larghezza netta interna in pianta superiore a m 1,00;
 - superficie in pianta superiore a m² 3,00;
 - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a m 0,90x0,90 o a diametro di m 0,90 se circolari;
 - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima Hr di m 2,20 e Sc = SLP = massima m² 4,00 e nel numero di una per ogni unità immobiliare;
- h) le cuce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m² 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione
- l) i locali destinati al ricovero delle autovetture qualora:
- siano sottostanti al primo piano agibile;
 - siano in corpo autonomo emergente non più di m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto;
 - siano in corpo autonomo fuori terra, nella misura massima di 1 m² ogni 10 m³ di volume e con altezza netta interna non superiore a m 2,40 ed Hr non superiore a m 3,00
- m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante.
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
- le tettoie aperte almeno su due lati fino a m 5,00 di profondità
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

2.4. Sc (m²) - Superficie coperta

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP.

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati;
- b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
- i volumi tecnici;
 - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
 - i locali di servizio dell'edificio;
 - le piccole costruzioni di servizio;
 - le cuce per cani, gatti e animali domestici;
 - le strutture aperte decorative o di arredo;
 - i locali destinati al ricovero delle autovetture emergenti non più di m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto);
 - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

2.5. SV (m²) - Superficie di vendita

E' costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a m² 1.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

- 2.6. $V (m^3)$ - Volume delle costruzioni
E' calcolato sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per l'altezza virtuale di m 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, per qualsiasi destinazione.
- 2.7. $Qz (m)$ - Quota zero.
La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede). Quando il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede, ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede.
È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo di cm 100 rispetto alla quota zero convenzionale. In questo caso, l'altezza consentita può essere aumentata in misura pari al livello di riempimento effettuato, fino ad un massimo di cm 100.
- 2.8. $He (m)$ - altezza massima degli edifici
E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.
- 2.9. $Hr (m)$ - altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili.
E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nei caso di box ed edifici accessori fino al punto esterno più alto della copertura).
- 2.10. $Ut (m^2/m^2)$ - indice di utilizzazione territoriale
Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni m^2 di superficie territoriale St.
- 2.11. $Uf (m^2/m^2)$ - indice di utilizzazione fondiaria
Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni m^2 di superficie fondiaria Sf. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano attuativo.
- 2.12. $Rc (\%)$ - Rapporto di copertura
È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf
- 2.13. $Ro (\%)$ - Rapporto di occupazione del suolo
Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, ossia che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.
- 2.14. $Af (\%)$ - Verde ecologico privato
Definisce la parte minima di superficie fondiaria (Sf) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del Rapporto di occupazione del suolo e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, le pavimentazioni autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto Af è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc e al rapporto Ro.
- 2.15. $Np (n^{\circ}/m^2)$ - Indice di piantumazione di aree a verde privato
Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- 2.16. $SPP (m^2)$ - Superficie a parcheggio privato
Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPP non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene di tutela ambientale.

Articolo 4 Disposizioni relative alle distanze

1. $Df (m)$ - distanza fra i fabbricati.
È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.
Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.
La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.
- 1.1. Distanze minime tra i fabbricati
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza He dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a m 12,00, la distanza minima è ridotta a m 5,00.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine.

1.2. Distanze minime dai fabbricati di locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima di pareti di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) aventi altezza Hr non superiore a m 3,00 ed altezza interna non superiore a m 2,40, da qualunque tipo di parete, è ridotta a m 3,00.

2. Dc (m) - distanza dal confine.

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti delle pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

2.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: norma generale

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza della fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima fra fabbricati.

E' ammessa la costruzione ad una distanza diversa dal confine, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine;
- qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, per realizzare edifici in reciproca aderenza sul confine.

2.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dai confini di proprietà, di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza Hr non superiore a m 3,00 ed altezza interna non superiore a m 2,40, è di m 3,00 o di m 0,00 (a confine).

Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

2.3. Ds (m) - distanza dal ciglio della strada.

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PDR .

3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza di m 5,00, salvo i seguenti casi:

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente
- costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati).

Negli ambiti di trasformazione disciplinati dal PDR, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del nuovo codice della strada, di cui al D.lgt. n. 285 del 30 aprile 1992 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono prevalenti sulla presente norma.

4. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o programma integrato di intervento), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

Articolo 5 Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici.

1. Costituiscono aree di pertinenza degli edifici realizzati, le superfici fondiarie Sf, individuate dagli elaborati del PDR, necessarie per lo sfruttamento degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) o per un volume (V) pari a quelli massimi consentiti dal PDR.
3. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del PDR non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi.
4. Negli elaborati richiesti per il rilascio di permessi di costruire, delle D.I.A. o di altro titolo abilitativo, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
5. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di ambito, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo; la dichiarazione del grado di saturazione delle aree pertinenziali deve obbligatoriamente essere riportata negli atti di vendita. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
6. Qualora il vincolo di pertinenza non fosse riportato in alcun documento legale, è assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente alla estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'ambito, a generare la volumetria o la superficie lorda di pavimento realizzata, estesa alle aree contigue (edificate e non) appartenenti alla stessa proprietà catastale.
7. È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente, appartenente a medesimo ambito urbanistico. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il provvedimento abilitativo.

Articolo 6 Parcheggi di pertinenza

1. In aggiunta alla dotazione di spazi pubblici di parcheggio prevista dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi sugli edifici esistenti - di grado superiore alla manutenzione ordinaria ed alla manutenzione straordinaria - che comportino modifica della destinazione d'uso, si devono individuare spazi per parcheggio di pertinenza privato nella misura minima di m^2 1 ogni m^3 10 di costruzione, in base alle disposizioni della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni ed integrazioni. A questo scopo, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3,00.
2. I parcheggi di pertinenza comprendono anche lo spazio di manovra e possono essere realizzati sia entro terra che fuori terra, anche in strutture multipiano. Essi possono essere localizzati all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.
3. Per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano, inoltre, le seguenti, più specifiche, prescrizioni:
 - a) per la residenza, la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio;
 - b) per la destinazione ad attività commerciali (con $SV > 150 m^2$) o ad uffici (con $SLP > 150 m^2$), realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, la destinazione a parcheggio di pertinenza di una superficie non inferiore al 40% della SLP aggiunta in ampliamento;
 - c) per la destinazione ad attività commerciali industriali o artigianali, realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, la destinazione a parcheggio di pertinenza di una superficie non inferiore al 30% della SLP aggiunta in ampliamento.

Articolo 7 Destinazioni d'uso: definizione

1. Il presente articolo, ai fini dell'applicazione dell'articolo 10 e dell'art. 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse.
2. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal PDR per l'ambito o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
3. Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.
4. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
5. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
6. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PDR a titolo di pertinenza o custodia.
7. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.
8. Si precisa che:

- è principale la destinazione d'uso qualificante;
 - è complementare o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale;
 - è accessoria qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che renda possibile la destinazione d'uso principale a titolo di pertinenza.
9. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Articolo 8 Elenco delle destinazioni d'uso

1. Nel presente articolo è riportato l'elenco delle funzioni trattate dalle presenti norme, articolate in una o più destinazioni d'uso.

1.1.

ATTIVITÀ' RESIDENZIALI

Destinazioni principali:	R 1	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili:		Pensionati, collegi, abitazioni collettive
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

1.2.

ATTIVITÀ' COMMERCIALI

Destinazioni principali:	V	esercizi di vicinato
	MS 1	Medie strutture di vendita fino a m ² 600 di superficie di vendita
	MS 2	Medie strutture di vendita fino a m ² 1500 di superficie di vendita
	GS	Grandi strutture di vendita oltre m ² 1500 di superficie di vendita
	CC 1	Centro commerciale fino a m ² 1500 di superficie di vendita data dalla somma
	CC 2	Centro commerciale oltre m ² 1500 di superficie di vendita
	Si precisa che nelle tabelle sulle destinazioni d'uso ammesse nei vari ambiti, i CC 1 e CC 2 sono da considerare consentiti in tutti i casi in cui sono consentiti rispettivamente MS 1 e MS 2	
Destinazioni complementari o compatibili:	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: -uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio -nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività Commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio	
Destinazioni accessorie:	Tutti gli accessori	

Si precisa che per centro commerciale si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

Destinazioni principali:	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,)
	D3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili:	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: -uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio -nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio	
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

Destinazioni principali:	R 1	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, case di riposo
	R 2	Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde
	R 3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, discoteche, sale bingo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc
Destinazioni complementari o compatibili:	nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio	
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Destinazioni principali:	A S	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: -artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto); -laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
Destinazioni complementari o compatibili:	-uffici amministrativi connessi alle attività -nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio	
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI

Destinazioni principali:	PA1 PA 2	Artigianato produttivo Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:		-magazzini -uffici -nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio -spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m ² 150
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

1.7. ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI

Destinazioni principali:	PA 1 PA 2	Industria manifatturiera Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:		-magazzini -uffici -nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio -spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m ² 150
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

1.8. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali:	SSC	Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili:		-attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista) -piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria -bar e ristorazione -servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati
Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori	

1.9. ATTIVITÀ AGRICOLE

Destinazioni principali:	A 1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	A 2	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di

		prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
	A 3	Allevamenti di animali
	A 4	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili:		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

1.10. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Destinazioni principali:	AE	attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
Destinazioni complementari o compatibili:		-uffici e piccoli depositi connessi alle attività -servizi igienici per il personale
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

1.11. ACCESSORI

Destinazioni:	AC 1	Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati
	AC 2	Accessori delle aree esterne: recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici
	AC 3	autorimesse per le vetture e simili

Articolo 9 Definizione degli interventi

- La definizione degli interventi edilizi ed urbanistici che segue, riprende e completa quanto stabilito dalla disciplina vigente statale e regionale ed in particolare dall'articolo 27 della LR 12/2005. Gli interventi sono stati maggiormente articolati per trovare applicazione anche nei casi di tutela di particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nel territorio comunale.
- Ad ogni definizione corrisponde una categoria di intervento. Le modalità di intervento di ciascuno dei diversi ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale precisano quali siano le categorie consentite.
- Le definizioni degli interventi sono:
 - interventi di manutenzione ordinaria - MO
Gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
 - interventi di manutenzione straordinaria- MS
Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, consistono nelle opere e nelle modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'art. 27, comma 1, lettera c) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono suddivisi nelle seguenti due categorie:

c1) interventi di restauro - RR.

Gli interventi di restauro riguardano le unità edilizie che hanno rilevante importanza, nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri tipologici, architettonici o artistici. Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali e costruttivi dell'unità edilizia originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle sue caratteristiche intrinseche. Ai sensi dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004, il restauro prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali; il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale per l'eliminazione del rischio sismico in base alla normativa vigente.

c2) interventi di risanamento conservativo - RC

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che, pur non presentando particolari valori architettonici o artistici, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio agrario, sia per il loro significato tipologico, sia per il tessuto di cui fanno parte.

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero e ne rendono possibile destinazioni d'uso compatibili.

Gli interventi di risanamento conservativo devono essere coerenti con le finalità del piano e devono rispettare le modalità e le tecnologie indicate nelle prescrizioni tipo - morfologiche, laddove prescritte dalle presenti norme.

d) interventi di ristrutturazione edilizia - RT

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27, comma 1, lettera d) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essi possono essere realizzati anche mediante la demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto della volumetria preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica).

Essi sono suddivisi nelle seguenti due categorie:

d1) interventi di ristrutturazione conservativa - RTC

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a rinnovare gli organismi edilizi esistenti senza modificazione della posizione originaria e della forma dell'involucro esterno, compresa la copertura.

Essi possono comportare incrementi della SLP nel rispetto della volumetria preesistente.

d2) interventi di ristrutturazione sostitutiva - RTS

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a rigenerare gli organismi edilizi esistenti senza aumentare la volumetria preesistente, ma con possibilità di modificarne la posizione originaria e la forma dell'involucro esterno.

Agli effetti della ristrutturazione edilizia, sono considerati volumi esistenti i volumi geometrici dei locali esistenti abitabili, ossia non esclusi dal calcolo della SLP secondo la definizione dell'Articolo 4, comma 2.3, delle presenti norme, calcolati nel modo seguente:

- limitatamente agli ambiti del centro storico di cui al CAPO I delle presenti norme, il volume geometrico va calcolato sommando le SLP di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento; per l'ultimo piano, dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano esistente abitabile, come sopra definito. Nel caso di sottotetti aventi soffitto inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, misurato all'intradosso del soffitto;
- in tutti gli altri ambiti il volume geometrico va calcolato in modo virtuale, secondo il comma 2.6 del medesimo articolo.

e) interventi di nuova costruzione - NC

Gli interventi di nuova costruzione e ampliamento sono definiti dall'art. 27, comma 1, lettera e) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, ed avvengono nel rispetto degli indici, dei parametri e delle prescrizioni tipologiche e morfologiche, indicate dalle presenti norme.

Per nuove costruzioni si intendono tutte le opere edilizie volte a realizzare nuovi manufatti e nuovi edifici, sia fuori che entro terra.

Per ampliamenti si intendono tutte le opere edilizie che comportano l'aumento di SLP dell'edificio o l'aggiunta di volumi nuovi a quelli già esistenti.

f) interventi di ristrutturazione urbanistica - RU

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27, comma 1, lettera f) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, consistono nella sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche determinanti la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 10 Attuazione del Piano delle Regole

1. Il PDR si attua nei modi seguenti:
 - a) nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire o con denuncia di inizio attività).
 - b) con permesso di costruire convenzionato (di cui all'art. 10, comma 2 della LR 12/05), nei casi previsti nell'ambito della città storica, di cui al successivo Articolo 16.
 - c) con piano di recupero, nei casi previsti negli ambiti città storica, di cui al successivo Articolo 16 e negli ambiti delle cascate di interesse ambientale, di cui al successivo Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., secondo le indicazioni del DDP.
2. Si ricorda che i piani attuativi, relativi agli ambiti di trasformazione del PGT, sono individuati e disciplinati dal Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 8 della LR 12/2005. Il presente PDR, pertanto, non se ne occupa.

Articolo 11 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

1. Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, può essere applicato un incentivo in misura non superiore al 15% del volume edificabile o riedificabile, secondo quanto indicato nelle Norme Tecniche del Documento di Piano. L'applicazione di detto incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dai regolamenti comunali in materia e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.
2. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione edilizia dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'ambito, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.
3. Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Articolo 12 Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica. Esame paesistico dei progetti

1. Ai sensi dell'Articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale P.T.P.R., in tutto il territorio comunale, i progetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, e i relativi provvedimenti abilitativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, secondo i criteri regionali, contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002.
2. Ai fini di agevolare l'applicazione metodologica prevista da tali criteri regionali, il PDR, sulla base delle analisi territoriali e paesistiche effettuate, articola il territorio comunale in "ambiti di sensibilità paesistica" quale sintesi di differenti modi di valutazione in chiave sistemica, vedutistica e simbolica sia a livello locale che sovralocale, riportate nella tavola dal titolo "Mappa della sensibilità paesistica".
3. La suddetta classificazione è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.
4. La documentazione a corredo dei progetti di trasformazione del territorio è definita dal regolamento edilizio comunale.
5. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole, mentre ne sono soggetti gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs. N. 42/2004.
6. Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'Articolo 146 del D.Lgs. n. 42/04 così come subdelegata agli Enti competenti, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

PARTE II. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Articolo 13 I sistemi del territorio

1. Il territorio comunale, al fine di una corretta disciplina delle trasformazioni urbanistiche, è stato suddiviso nei seguenti sistemi:
 - a) sistema dello spazio costruito
 - b) sistema dello spazio aperto
 - c) sistema dei servizi
2. Ciascun sistema è trattato da specifiche norme contenute nella presente PARTE II delle norme tecniche del PDR.

TITOLO I.SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Articolo 14 Suddivisione del sistema dello spazio costruito

1. Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento. Al suo interno, il PDR opera la seguenti suddivisione, in base alle caratteristiche delle diverse parti della città:

- a) ambiti residenziali della città storica
- b) città consolidata, suddivisa in:
 - Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale
 - Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo
- c) tessuto urbano da consolidare, suddiviso in:
 - ambiti del tessuto urbano da consolidare residenziale
 - ambiti del tessuto urbano da consolidare produttivo

CAPO I. CITTÀ STORICA

Articolo 15 Individuazione dei nuclei di antica formazione e degli ambiti e degli edifici di valore storico-ambientale

1. Il PDR individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nel modo seguente:
 - 1.1. Perimetro. I nuclei di antica formazione sono identificati con apposita perimetrazione - denominata "perimetro della città storica", nella "Mappa delle previsioni del Piano delle Regole" del PDR. All'interno del perimetro sono compresi i seguenti ambiti, disciplinati ciascuno dagli specifici articoli delle presenti norme:
 - Ambiti residenziali della città storica
 - Ambiti per servizi
 - Ambiti per la viabilità
 - 1.2. Modalità di intervento. Le modalità di intervento sugli edifici dei nuclei di antica formazione sono disciplinati nella "Mappa delle previsioni e delle norme per i nuclei storici" del PDR, che si riferisce a tutti gli edifici compresi entro il perimetro descritto al precedente comma 1.1.
2. I beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono identificati nella tavola "Classificazione degli edifici del centro storico" del PDR.

Articolo 16 Ambiti residenziali della città storica "A": definizione, modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione
Sono le aree costituite dal nucleo storico della città, come individuato nelle tavole di piano, che presenta un rilevante valore storico ambientale.
2. Obiettivi del Piano delle Regole
Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:
 - la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
 - la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo storico;
 - il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;
 - il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.
3. Zone di recupero
Le aree del nucleo di antica formazione vengono considerate Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.
4. Destinazioni d'uso
Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1 Abitazioni	■	
COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato	■	
	MS 1 Medie strutture < m ² 600	■	
	MS 2 Medie strutture < m ² 1500		■
	GS Grandi strutture > m ² 1500		■
DIREZIONALI	D 1 Uffici	■	
	D 2 Commercio all'ingrosso		
	D 3 Attività private sociali	■	
RICETTIVE	RI 1 Attrezzature ricettive	■	
	RI 2 Pubblici esercizi	■	
	RI 3 Svago e spettacolo	■	
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio	■	
ARTIGIANALI	PA 1 Artigianato produttivo		■
	PA 2 Depositi a cielo aperto		■
INDUSTRIALI	PI 1 Industria		■
	PI 2 Depositi a cielo aperto		■
STAZIONI DI SERVIZIO	SS Stazioni di servizio		■
AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole		■
	A2 Infrastrutture agricole		■
	A3 Allevamenti		■

	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

5. Definizione degli interventi

In considerazione della finalità prevalente della tutela dei particolari valori ambientali degli edifici del nucleo storico, la definizione degli interventi sugli edifici esistenti, contenuta nella legislazione nazionale e regionale, è dettagliata nel precedente Articolo 9.

6. Categorie e modalità di intervento sugli edifici

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria per tutti gli edifici del nucleo storico, la facoltà di realizzare interventi edilizi di grado superiore è indicata per ciascun edificio nella tavola sulla "Classificazione degli edifici nel centro storico", con i seguenti criteri:

- edifici di tipo "A", di valore storico-monumentale. Per essi sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo e demolizione delle superfetazioni;
- edifici di tipo "AB", di valore ambientale o comunque inseriti in valori ambientali e relativi edifici di servizio. Per essi sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo e demolizione delle superfetazioni;
- edifici di tipo "B", che si ritengono riprogettabili e relativi edifici di servizio. Per essi sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa e, per una razionale ristrutturazione urbanistica, anche gli interventi di ristrutturazione sostitutiva
- edifici di tipo "C", di impianto recente e privi di valore storico-ambientale e relativi edifici di servizio.
- monumentale. Per essi sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa e, per una razionale ristrutturazione urbanistica, anche gli interventi di ristrutturazione sostitutiva

Negli interventi di cui al presente comma, è consentita la riutilizzazione del volume di rustici ed accessori esistenti a completamento ed ampliamento dei corpi principali, con obbligo contestuale di esecuzione delle seguenti opere:

- eliminazione delle superfetazioni che non si integrino né architettonicamente né tipologicamente con il contesto originario;
- sistemazione dell'area di pertinenza degli edifici, ovvero la corte interna, i giardini e le recinzioni.

7. Categorie e modalità di intervento sugli edifici di tipo "AB" delle cascine

La "Mappa delle previsioni e delle norme per i nuclei storici" contiene altresì la classificazione degli edifici di tipo "AB", di valore ambientale delle due cascine di Cambiagio, che sono Cascina La Rocca e Cascina Orombella.

8. Modalità di attuazione

Le diverse modalità di intervento sugli immobili del nucleo storico, come descritte al precedente Articolo 8, sono soggette alle seguenti modalità di attuazione:

8.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione straordinaria,
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione conservativa
- ristrutturazione sostitutiva

8.2. Interventi attuabili con pianificazione attuativa

Come già indicato dal Documento di Piano, è sempre ammessa la facoltà di attuare interventi di ristrutturazione urbanistica RU per il recupero dei volumi esistenti, a mezzo di Piani di Recupero.

I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planovolumetrica di tutti gli edifici esistenti, ad eccezione di quelli soggetti di tipo "AB", che non potranno essere rimossi. Il perimetro del piano di recupero sarà definito dal Consiglio Comunale con le procedure previste dall'articolo 27, comma 3, della legge 5 agosto 1978, n. 457.

9. Prescrizioni planivolumetriche.

9.1. I piani di recupero sono soggetti all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche del nucleo antico, di riproporre i caratteri dell'impianto tipologico preesistente - se non è stato valutato come "incoerente con il contesto ambientale" dalla tavola sulle tipologie esistenti) ed il mantenimento delle cortine edilizie esistenti sulle strade. Devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza dei fabbricati non potrà mai risultare superiore all'altezza degli edifici esistenti nelle "unità minime di intervento" adiacenti con un massimo di tre piani fuori terra;
- l'altezza dei fabbricati non potrà mai risultare superiore alla metà della larghezza minima della corte sulla quale prospettano;
- la distanza fra fabbricati prospicienti non dovrà mai risultare inferiore a quella preesistente;
- dovranno essere eliminati i corpi edilizi non pertinenti o anomali indicati dalla tavola sulle tipologie esistenti;
- dovranno essere rispettate tutte le norme che regolano i rapporti con terzi confinanti, compresi eventuali patti o servitù pregresse.

Articolo 17 Ambiti residenziali della città storica "A": prescrizioni morfologiche

1. Il presente articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi nel nucleo di antica formazione, indipendentemente dalla loro modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionato ed i piani di recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del centro storico, gli interventi possono essere tuttavia di tipo attuale, senza obbligo di esecuzione di falsi storici.
2. Prescrizioni morfologiche generali
 - 2.1. Fronti edilizi di pregio

Nelle tavole di piano sulle modalità di intervento sono individuati i fronti edilizi ed i muri di recinzione che per la loro collocazione, giacitura, architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.

I fronti degli edifici possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, indipendentemente dal tipo di intervento consentito per l'edificio.
 - 2.2. Muri di recinzione

I muri di recinzione su strada sono soggetti all'obbligo di conservazione anche quando non individuati nelle tavole di piano. Eventuali nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate esclusivamente con muratura di mattoni pieni, intonacati e/o a vista, con o senza inferriate in legno o metallo.

Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati.

È rigorosamente vietato costruire nuove recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno dei cortili, se non in sostituzione di recinzioni preesistenti o per delimitare i confini di proprietà esistenti prima della data di approvazione delle presenti norme.
 - 2.3. Allineamenti

In tutti i casi di riedificazione dovrà essere curata la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando l'allineamento esistente sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto. Ove la continuità della cortina stradale non potesse essere ripristinata attraverso la collocazione dei nuovi fabbricati, questa andrà garantita attraverso i muri di recinzione citati al precedente.
 - 2.4. Androni e passaggi

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza. È obbligatorio ripristinare o aprire i passaggi e percorsi pedonali individuati graficamente dalle tavole di PRG, con possibilità di spostamento, tranne che nei casi di interventi soggetti a risanamento conservativo o restauro.
 - 2.5. Superfetazioni

Nel caso di interventi sull'intera unità minima di intervento, è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni palesemente recenti e non coerenti con il contesto, costituite da:

 - tettoie
 - parti aggettanti chiuse o aperte
 - tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati
 - 2.6. Prescrizioni sui materiali

È obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i seguenti materiali:

 - coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
 - rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato e intonaco civile;
 - dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): intonaco strollato, mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente, se non in misura limitata, per particolari e parti circoscritte ;
 - balconi: ringhiera in ghisa o acciaio verniciati; colonnine pilastri in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio;
 - serramenti delle finestre: infissi e telai in legno e imposte in legno pieno e a persiana;
 - serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno;
 - serramenti e le vetrine dei negozi: vetro, legno, metallo verniciato;
 - canali di gronda: rame e lamiera verniciata;
 - tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove;
 - insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne dovranno, di regola, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (m 0,50x1,00).
 - 2.7. Ascensori

L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo, e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.
 - 2.8. Coordinamento progettuale

È fatto obbligo di coordinamento progettuale per tutti gli interventi appartenenti alla medesima unità minima di intervento, allo scopo di ottenere effetti omogenei ed armonici. In particolare si precisa che, se gli interventi sono realizzati in fasi successive o da soggetti diversi, il linguaggio adottato dal primo intervento dovrà essere utilizzato anche dai successivi interventi relativi al medesimo edificio.

3. Prescrizioni morfologiche particolari per interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno utilizzare le tecnologie costruttive ed i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

3.1. Parti strutturali

Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni morfologiche generali. In caso della irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale, anche al fine di adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con possibilità di traslazione dei solai. Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene, e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali, e che dovranno osservare una distanza tra l'uno e l'altro di almeno 5 metri.

3.2. Parti non strutturali

È prevista la conservazione od il ripristino del manto di copertura in coppi. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torrini, altane, ecc., dovrà essere valutata in sede di progetto.

È prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. I canali di gronda dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata preverniciata.

È previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione a mattoni a vista potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo che per gli zoccoli degli edifici.

Le tinteggiature dovranno essere a base di calce, con tinte ottenute da terre naturali, nelle gamme dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Il colore dovrà essere confrontato con quello delle facciate della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto.

Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, deve essere effettuato con le più aggiornate tecnologie. Solo in caso di irrecuperabilità si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra dello stesso tipo. In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.

Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto della forma e del colore originali. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiana. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.

Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti).

4. Prescrizioni tipo-morfologiche particolari per interventi di ristrutturazione conservativa, ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione urbanistica.

4.1. Interventi che non prevedono la demolizione degli edifici.

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali, dei collegamenti verticali collettivi e dei servizi;
- la ricomposizione degli elementi di facciata con criteri volti in generale alla reinterpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio di impianto storico, con particolare riguardo al ripristino del filo stradale e della quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche, ai rapporti dimensionali delle forature esterne ed ai materiali delle finiture.

4.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica.

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

- la scelta tipologica e distributiva dei volumi deve rapportarsi all'impianto storico dell'ambito; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati con il contesto;
- l'articolazione dei prospetti su strada deve rispettare le caratteristiche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso, con riferimento particolare all'impostazione architettonica, ai rapporti dimensionali delle aperture esterne ed alle tipologie dei materiali di finitura,;
- obbligo di allineamento lungo strada.

4.3. Indicazioni tipo-morfologiche particolari per parti limitate (scale, soppalchi, corpi di collegamento)

Nel rifacimento o nella realizzazione ex novo di scale e soppalchi, nei corpi di collegamento fra edificio principale e edificio secondario, ovvero quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno).

Articolo 18 Ambiti residenziali della città storica “A”: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, nell’ambito del presente articolo, è ammesso solo per gli interventi di ristrutturazione conservativa, senza modificazione della posizione originaria dell’edificio e della forma dell’involucro esterno, compresa la copertura.
2. Il recupero di cui al precedente comma è consentito comunque solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a m 1,50.
3. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all’obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare) garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio.

Articolo 19 Ambiti residenziali della città storica “A”: parcheggi privati

1. Anche nella città storica valgono gli obblighi di dotazione di parcheggio privato disposti dal precedente Articolo 7 delle presenti norme, per qualsiasi intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso.
2. I parcheggi devono essere reperiti di norma al piano terreno degli edifici. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, i suddetti spazi potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con gli le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma.
3. In quest’ultimo caso i locali non potranno superare il rapporto di copertura del 50% e dovranno essere addossati all’edificio principale o a confine - se tecnicamente possibile - , nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l’uso dei materiali prescritti per il centro storico.
4. Le modalità di attuazione prescritte per i parcheggi non realizzati al piano terreno degli edifici esistenti sono il permesso di costruire convenzionato per spazi fino a 5 posti-auto o il Piano di Recupero per posti-auto di numero superiore a 5 -
5. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del nucleo storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell’edificio o comunque non determini la manomissione dell’integrità culturale e fisica del corpo edilizio.

Articolo 20 Ambiti residenziali della città storica “A”: aree libere ed aree verdi

1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare
Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate in maniera decorosa e permanente; potranno essere utilizzate come “aree verdi” o “aree pavimentate” con i seguenti criteri, validi sia per nuovi interventi sia per interventi di recupero:
 - “aree verdi”: potranno essere destinate a parco, giardino o orto, con adeguate piantumazioni e possibilità di realizzazione delle opere di arredo (gazebo, chioschi aperti, fontane, pergolati, ecc.);
 - “aree pavimentate”: potranno essere destinate a cortile, parcheggio, percorso pedonale o carraio, con pavimentazione in terra battuta, ghiaia, acciottolato, lastre di pietra non levigata, mattoni, massetti di cemento (autobloccanti) di forma e colore adatti all’ambiente.
2. Tutela delle pavimentazioni esistenti
La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, è fatto obbligo di conservazione, senza sostituzione.
3. Tutela dei giardini di pregio esistenti
I giardini di pregio dovranno essere conservati ed essere oggetto di interventi manutentivi e di restauro. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l’andamento naturale del terreno.
4. Tutela della permeabilità delle aree libere
Nella sistemazione delle aree pavimentate, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.
Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale; ogni intervento previsto sull’unità edilizia deve tendere ad un’adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante.
5. Specie vegetali consigliate
Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono, secondo le indicazioni dell’Allegato 1 “Specie arboree e arbustive consigliate”.

Articolo 21 Modalità di presentazione del progetto edilizio

1. Il rilascio dell'autorizzazione e del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:
 - rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, etc.);
 - documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
 - documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
 - documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, ecc.

CAPO II. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

SEZIONE 1 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

Articolo 22 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: norme generali

1. Definizione.

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, così contraddistinte:

- Ambiti B1 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione alta;
- Ambiti B2 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione media;
- Ambiti B3 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione bassa;
- Ambiti B4 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione rada.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	■
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500	■
	GS	Grandi strutture > m ² 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

4. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali della città consolidata vengono considerate Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

5. Salvaguardia dei volumi residenziali esistenti

È ammesso il mantenimento dei volumi e dei rapporti di copertura esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione sostitutiva senza alterazione della superficie coperta o di interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito. È ammesso il mantenimento dei soli volumi esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione sostitutiva o interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito.

6. Ampliamenti e sopralzi

Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difforni rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti «una tantum», nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, interventi di ampliamento fino ad un massimo di m² 30 di SLP per ogni area di pertinenza, a condizione che l'ampliamento sia organicamente integrato negli edifici esistenti.

7. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Articolo 23 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, è ammesso solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a m 1,50.
2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare) garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio.

Articolo 24 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione alta B1

1. Definizione.

Sono gli ambiti costituiti da isolati delimitati da sedi stradali, con edifici prevalentemente residenziali, con fronte compatto lungo le strade, edificati in tempi relativamente recenti. Sono presenti altresì tipologie diverse (plurifamiliari e monofamiliari) ed edifici realizzati mediante Piano di Lottizzazione. Vi si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti nei lotti già edificati, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, e di nuova costruzione in quelli non ancora edificati, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per questi ambiti il PDR prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,70 m ² /m ²
H	=	massimo m 12,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Articolo 25 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione media B2

1. Definizione.

Sono gli ambiti costituiti da isolati delimitati da sedi stradali, con edifici prevalentemente residenziali, con fronte aperto lungo le strade, edificati in tempi recenti. Sono presenti tipologie diverse (plurifamiliari e monofamiliari) ed edifici realizzati mediante Piano di Lottizzazione. Vi si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti nei lotti già edificati, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, e di nuova costruzione in quelli non ancora edificati, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per questi ambiti il PDR prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
H	=	massimo m 10,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m^2 di Af
SPP	=	$1,00 \text{ m}^2$ ogni 10 m^3 di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Articolo 26 Aree del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione bassa B3

1. Definizione.

Sono gli ambiti costituiti da isolati delimitati da sedi stradali, con edifici prevalentemente residenziali, con fronte aperto lungo le strade, edificati in tempi recenti. Sono presenti tipologie quasi sempre monofamiliari, spesso realizzate mediante Piano di Lottizzazione. Vi si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti nei lotti già edificati, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, e di nuova costruzione in quelli non ancora edificati, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per questi ambiti il PDR prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$
H	=	massimo m 10,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	40%
Ro	=	70%
Af	=	30%
Np	=	un albero ogni 40 m^2 di Af
SPP	=	$1,00 \text{ m}^2$ ogni 10 m^3 di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°9 presentata in data 18/09/2008 con numero di protocollo 13557, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, l'ambito individuato dal foglio 3 mappali 887,55 e 1040 vengono inseriti all'interno della città consolidata residenziale B3 in conformità con gli ambiti residenziali limitrofi. Tale cambiamento è subordinato allo spostamento della recinzione posizionata sul lato sud dell'ambito individuato al foglio 3 mappale 56 a confine con la viabilità pubblica di via Varazzano.

In riferimento all'osservazione n°23 presentata in data 22/09/2008 con numero di protocollo 13708, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, l'ambito individuato dal foglio 3 mappale 140, la volumetria generata dall'edificio ricadente sulla viabilità di progetto potrà essere utilizzata all'interno dell'ambito di proprietà e/o in alternativa spostata sugli ambiti di trasformazione inseriti nel documento di piano con destinazione residenziale.

In riferimento all'osservazione n°42 presentata in data 26/09/2008 con numero di protocollo 14028, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, per l'ambito individuato dal foglio 5

mappale 206, si concede “una tantum” la possibilità di ampliamento nella misura di 90 mq di SLP; detta quantificazione è da ritenersi indicativa e da verificare alla luce dei volumi ammessi nel lotto stesso.

Articolo 27 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione rada B4

1. Definizione.

Sono gli ambiti costituiti da isolati delimitati da sedi stradali, con edifici prevalentemente residenziali, con fronte aperto lungo le strade, edificati in tempi recenti. Sono presenti tipologie quasi sempre monofamiliari, spesso realizzate mediante Piano di Lottizzazione. Vi si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti nei lotti già edificati, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, e di nuova costruzione in quelli non ancora edificati, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per questi ambiti il PDR prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$
H	=	massimo m 7,50
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	40%
Ro	=	70%
Af	=	30%
Np	=	un albero ogni 40 m^2 di Af
SPP	=	$1,00 \text{ m}^2$ ogni 10 m^3 di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

SEZIONE 2 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

Articolo 28 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo D: norme generali

1. Definizione.
Sono le aree consolidate occupate da attività produttive o a queste assimilabili e da insediamenti di carattere commerciale. Per questa aree il permanere della destinazione produttiva appare desiderabile in relazione alla loro collocazione, estensione ed accessibilità. Esse sono così contraddistinte:
 - Ambiti D1 Aree del tessuto urbano consolidato produttivo industriale;
 - Ambiti D2 Aree del tessuto urbano consolidato produttivo artigianale;
 - Ambiti D3 Aree del tessuto urbano consolidato commerciale e di servizio
 - Ambiti D4 Aree del tessuto urbano consolidato dei distributori di benzina
2. Obiettivi del Piano delle Regole
Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:
 - il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dei rapporti con gli spazi pubblici antistanti ed il recupero degli spazi liberi da sistemare a verde o a parcheggio alberato;
 - la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
 - il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.
3. Sistemazione degli spazi ineditati
Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti i lotti residenziali, la campagna.
4. Modalità di attuazione
Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.
5. Prescrizioni particolari: In riferimento all'osservazione n°17 presentata in data 19/09/2008 con numero di protocollo 13643, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, negli ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo non è consentita la realizzazione di insediamenti pericolosi, insalubri o potenzialmente inquinanti così come definiti dalla normativa regionale in materia.

Articolo 29 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, è ammesso solo edifici aventi destinazione residenziale esistente non inferiore al 25% e per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a m 1,50.
2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare) garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio.

Articolo 30 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo industriale D1

1. Definizione.
Sono le aree consolidate occupate da attività industriali site nel complesso industriale esistente di via delle industrie, sorto a partire dagli anni 70.
2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.
Per questi ambiti il PDR prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,70 m ² /m ²
H	=	massimo m 11,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
		Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un Rc aggiuntivo = 15%
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione é consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, delle superfici e del rapporto di copertura esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	■
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500	■
	GS	Grandi strutture > m ² 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°29 presentata in data 22/09/2008 con numero di protocollo 13724, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, negli ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo industriale D1 non è consentita la realizzazione di vasche, silos, serbatoi a cielo aperto o chiusi dove vengano stoccati rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi prodotti e provenienti da Terzi.

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°29 presentata in data 22/09/2008 con numero di protocollo 13724, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, negli ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo industriale D1, l'altezza massima (H) per gli impianti tecnologici viene definita in mt 11,50. Per gli ambiti a confine con il Parco sovra locale del Rio Vallone tale altezza è definita in mt 11,00.

Articolo 31 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo artigianale D2

1. Definizione.

Sono le aree consolidate occupate da attività artigianali, coerentemente inserite nell'agglomerato urbano.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per queste aree il PDR prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,70 m ² /m ²
H	=	massimo m 11,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

Rc	=	40%	
			Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un Rc aggiuntivo = 15%
Rc	=	50%	
Ro	=	80%	
Af	=	10%	
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af	
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione	

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, delle superfici e del rapporto di copertura esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	■
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500	■
	GS	Grandi strutture > m ² 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°29 presentata in data 22/09/2008 con numero di protocollo 13724, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, negli ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo industriale D2 non è consentita la realizzazione di vasche, silos, serbatoi a cielo aperto o chiusi dove vengano stoccati rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi prodotti e provenienti da Terzi.

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°29 presentata in data 22/09/2008 con numero di protocollo 13724, e accolta all'interno del PGT approvato con delibera CC n° 52 del 16 dicembre 2008, negli ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo industriale D2, l'altezza massima (H) per gli impianti tecnologici viene definita in mt 11,50. Per gli ambiti a confine con il Parco sovra locale del Rio Vallone tale altezza è definita in mt 11,00.

Articolo 32 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo commerciale e di servizio D3

1. Definizione.

Sono le aree consolidate occupate da attività commerciali o di servizio, coerentemente inserite nell'agglomerato urbano.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per queste aree il PDR prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,80 m ² /m ²
H	=	massimo m 11,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	40%
		Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un Rc aggiuntivo = 15%
Rc	=	50%
Ro	=	70%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
Spp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione é consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, delle superfici e del rapporto di copertura esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di questi ambiti sono le attività produttive commerciali, direzionali, ricettive ed in genere di servizio.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	■
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500	■
	GS	Grandi strutture > m ² 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■

INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

Articolo 33 Ambiti destinati a distributori di carburanti “D4”

1. Definizione

Sono le aree impianti per la distribuzione del carburante su strada e la prima assistenza agli autoveicoli, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia, ed in particolar modo della legge regionale 5 ottobre 2004, n. 24 (Disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti) e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti attuativi.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono quelle di ospitare e garantire un buon servizio all'automobilista nelle aree interessate, nel rispetto delle caratteristiche del contesto urbanistico ed ambientale.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Solo distributori e servizi.

4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per queste aree il PDR prevede il mantenimento degli impianti esistenti. L'utilizzazione dei lotti liberi o la modernizzazione degli impianti esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,30 m ² /m ²
H	=	m 6,00
Dc	=	m 5,00
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Ds	=	m 5,00 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale, per ogni apparecchiatura infissa al suolo, per tutti i manufatti edilizi, compresi i lembi esterni delle pensiline
Lm	=	m ² 1.600
Af	=	1/10 della Sf
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
Rc	=	30%
Ro	=	80%
Af	=	20%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

Dal calcolo di Uf, Rc ed Ro vengono escluse le pensiline a protezione delle colonne di distribuzione sostenute da uno o più pilastri e le apparecchiature tecnologiche (depuratori, compressori, tunnel di lavaggio, cabine elettriche, centrali termiche e simili).

5. Indicazioni particolari

Gli impianti devono essere posti all'esterno della sede stradale

CAPO III. TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE

Articolo 34 Ambiti del tessuto urbano da consolidare produttivi :suddivisione

1. Definizione.

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati, ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni.

Esse sono così contraddistinte:

- Ambiti CDC 1 ÷ CDC 3 Ambiti del tessuto urbano da consolidare residenziale;
- Ambiti CDC 4 ÷ CDC 8 Ambiti del tessuto urbano da consolidare produttivo.

Articolo 35 Ambiti del tessuto urbano da consolidare residenziale

1. Definizione.

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati, ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni, aventi destinazione prevalente residenziale.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso e modalità di intervento

Per queste aree continuano ad applicarsi, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le disposizioni, gli indici ed i parametri e le destinazioni d'uso del PRG in esecuzione del quale sono stati realizzati gli interventi edilizi.

Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

3. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, non è consentito.

Articolo 36 Ambiti del tessuto urbano da consolidare produttivo

1. Definizione.

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati, ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni, aventi destinazione prevalente produttiva, compreso il Piano degli Insediamenti Produttivi.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso e modalità di intervento

Per queste aree continuano ad applicarsi, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le disposizioni, gli indici ed i parametri e le destinazioni d'uso del PRG in esecuzione del quale sono stati realizzati gli interventi edilizi.

Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

3. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, non è consentito.

TITOLO II. SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO

CAPO I. AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

Articolo 37 Ambiti destinati all'agricoltura: norme generali

1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, ed alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR 12/2005, che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- la tutela della conduzione dei fondi agricoli intesa come attività economica di fondamentale importanza per la società;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso,
- la salvaguardia del valore storico - ambientale delle cascine di interesse ambientale e la loro rivitalizzazione, tutelandone la morfologia e incentivandone il recupero attraverso destinazioni d'uso compatibili.

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT, dovrà essere salvaguardato;
- i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti;
- non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

4. Presupposti soggettivi e oggettivi

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi nelle aree agricole sono definiti dall'art. 60 della LR 12/2005.

5. Modalità di intervento

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- nuove costruzioni: permesso di costruire
- ampliamenti ed interventi sugli edifici esistenti: titolo abilitativo semplice.

6. Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame.

6.1. Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed alla altre misure di tutela dell'ambiente.

6.2. I nuovi allevamenti devono essere dimensionati in rapporto alle caratteristiche produttive dell'azienda agricola, ossia collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, ed alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

6.3. In particolare l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dalle abitazioni esterne, conformemente ai regolamenti in materia ed in particolare al Regolamento Locale d'Igiene. Le nuove abitazioni sono soggette al rispetto delle medesime distanze da allevamenti esistenti, anche ubicati in altro comune.

6.4. Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali in materia.

6.5. Distanza fra i fabbricati:

- Df = a) m 10,00 tra edifici destinati ad allevamento e le infrastrutture produttive e viceversa
- = b) m 20,00 tra i nuovi edifici destinati ad allevamento e le residenze

Articolo 38 Ambiti destinati all'agricoltura: norme generali: interventi sugli edifici esistenti

1. Negli ambiti destinati all'agricoltura, gli interventi relativi agli edifici esistenti, di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono disciplinati dal presente articolo.
2. Edifici esistenti destinati alla conduzione agricola.
Per gli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola (residenziali e non residenziali), valgono le seguenti precisazioni:
 - 2.1. Interventi di recupero
Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.
 - 2.2. Interventi di ampliamento
Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti «una tantum», nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini, interventi di ampliamento fino ad un massimo di m² 30 di superficie lorda di pavimento per la destinazione d'uso residenziale e il 10% della SLP esistente per le altre destinazioni consentite nell'ambito agricolo, riferite ad ogni unità immobiliare esistente.
Per la destinazione d'uso residenziale detti ampliamenti devono essere prioritariamente ottenuti mediante il recupero degli edifici adiacenti destinati ad altro uso.
3. Edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola
Per gli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola (per non avere mai avuto o per avere perduto il loro rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi alla data di adozione delle presenti norme) ed espressamente individuati dalle tavole grafiche del PDR, valgono solo le seguenti indicazioni:
 - 3.1. Edifici esistenti residenziali e non residenziali.
Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione che non comporti la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio in un organismo in parte o del tutto diverso da quello precedente.
 - 3.2. Edifici esistenti residenziali.
È consentito il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.
Non sono consentiti ampliamenti.
 - 3.3. Edifici esistenti non residenziali.
È consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PDR.
Non sono consentiti ampliamenti.
4. Si precisa che l'utilizzazione residenziale e non residenziale degli edifici esistenti in area agricola, così come disciplinati dal presente articolo, non deve compromettere o limitare lo svolgimento delle normali pratiche agricole, esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.). Il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze minime, previste da specifiche disposizioni di legge, da stalle, concimaie, colture speciali.

Articolo 39 Ambiti destinati all'agricoltura: prescrizioni sulla forma e sui materiali

1. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzioni di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive per gli interventi in tutti gli ambiti agricoli si prescrive:
 - 1.1. Edifici per infrastrutture
Possono essere di tipo “in opera” o “prefabbricato”, con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali:
 - coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone e delle gamme della terracotta
 - pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.
 - 1.2. Edifici residenziali e ad essi assimilabili
 - facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale
 - rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista e in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non essere per parti limitate o decorazioni complementari
 - serramenti: devono essere in legno o metallo verniciato
 - serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato
 - coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di

impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti al contesto edilizio. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale

- canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata

1.3. Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi:

- recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca;
- recinzioni delle costruzioni agricole: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza e comunque in proporzione non superiore a m² 10 di superficie recintata per ogni m² di superficie coperta di edifici

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

Articolo 40 Ambiti agricoli strategici

1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento della normale attività agricola.

2. Priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale

Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, si prescrive che, le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni	■
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	■
	MS 1	Medie strutture < m ² 600	■
	MS 2	Medie strutture < m ² 1500	■
	GS	Grandi strutture > m ² 1500	■
DIREZIONALI	D 1	Uffici	■
	D 2	Commercio all'ingrosso	■
	D 3	Attività private sociali	■
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive	■
	RI 2	Pubblici esercizi	■
	RI 3	Svago e spettacolo	■
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	■
ARTIGIANALI	PA 1	Artigianato produttivo	■
	PA 2	Depositi a cielo aperto	■
INDUSTRIALI	PI 1	Industria	■
	PI 2	Depositi a cielo aperto	■
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio	■
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole	■
	A2	Infrastrutture agricole	■
	A3	Allevamenti	■
	A4	Coltivazioni	■
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	■

4. Presupposti soggettivi e oggettivi

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi nelle aree agricole sono definiti dall'art. 60 della LR 12/2005.

5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

5.1. per gli interventi residenziali:

Uf	=	a)	0,02 m ² /m ² . su terreni a coltura orticolo o floricola specializzata
	=	b)	0,0333 m ² /m ² per un massimo di 500 m ³ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
	=	c)	0,01 m ² /m ² quadrato sugli altri terreni agricoli
He	=		m 8,50
SPP	=		1 m ² per ogni 10 m ³ di volume calcolato in modo virtuale, con H = m 3,00

5.2. per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive:

Rc	=	a)	10% dell'intera superficie aziendale
	=	b)	20% dell'intera superficie aziendale nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche
	=	c)	40% dell'intera superficie aziendale nel caso di serre
He	=	a)	m 10,00 per i fabbricati
	=	b)	m 18,00 per serbatoi, silos, e simili
SPP	=		1 m ² per ogni 10 m ³ di volume calcolato in modo virtuale, con H = m 3,00

5.3. per tutti gli interventi:

Dc	=		He/2 con un minimo di m 5,00
Ds	=		m 5,00 per le strade di servizio ai fondi agricoli, salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti. La distanza minima di m. 5 dovrà essere rispettata anche per la formazione delle nuove recinzioni, ove ammesse

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 5.1 e 5.2 sono incrementati del 20 per cento.

I limiti di cui al comma 5.2 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva dell'azienda agricola.

Per l'applicazione degli indici del presente comma, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

6. Computo dei volumi delle superfici coperte

Ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, nella presente zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, siti in ambito agricolo strategico, negli ambiti di frangia urbana e negli ambiti di salvaguardia ambientale, a tutti i quali, a questo solo fine, sono attribuiti gli indici del presente ambito, compresi quelli su terreni in ambito agricolo di comuni contermini.

CAPO II. AMBITI DI SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI

Articolo 41 Ambiti di frangia urbana

1. Definizione
Sono le aree di margine dell'agglomerato urbano, comprese fra questo ed il confine degli ambiti agricoli strategici, che per localizzazione o conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori di tipo privato.
2. Obiettivi del Piano delle Regole
Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:
 - il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo ineditato;
 - la coltivazione dei terreni e il mantenimento delle attività agricole in atto
 - la disponibilità delle aree, contigue al tessuto urbanizzato, ad una loro utilizzazione per servizi pubblici.
3. Destinazioni d'uso ammesse
Queste zone sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono edificabili limitatamente al recupero degli eventuali edifici esistenti, senza mutamento di destinazione d'uso. E' ammesso altresì un loro ampliamento, nel limite del 50% di ciascun edificio e la conferma della loro destinazione d'uso agricola, con i criteri, i limiti ed i parametri del CAPO I del presente Titolo.
E' altresì consentito l'insediamento di servizi pubblici o di interesse pubblico, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi.
Qualora le aree fossero coltivate, non vi è alcun divieto a proseguire nell'attività.
4. Computo dei volumi delle superfici coperte
Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questi ambiti sono attribuiti gli stessi indici degli ambiti agricoli strategici.

Articolo 42 Ambiti del verde privato

1. Definizione
Sono le aree costituite da giardini privati di pregio meritevoli di conservazione, spazi ineditati, gli orti e gli spazi sportivi all'aperto di tipo privato.
2. Obiettivi del Piano delle Regole
Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:
 - la conservazione delle aree verdi aventi notevole importanza botanica o estetica o storica;
 - la realizzazione, tramite adeguata piantumazione, di "zone di filtro" fra destinazioni urbanistiche differenti;
 - la realizzazione di dotazioni sportive private nel verde.
3. Destinazioni d'uso ammesse
Questi ambiti sono sottoposti a rigorosa salvaguardia. È vietata la riduzione delle essenze vegetali presenti. Essi sono edificabili limitatamente alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la realizzazione di accessori, e impianti tecnologici, soggetti ad atto di vincolo pertinenziale, nei limiti di 1 m² /10 m³ di edificio principale sito entro la distanza di m 300

Articolo 43 Ambiti di salvaguardia ambientale

1. Definizione
Sono le aree caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, in prossimità dei corsi d'acqua esistenti.
2. Obiettivi del Piano delle Regole
Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:
 - il mantenimento e la qualificazione dei valori naturalistici presenti;
 - la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica dei corsi d'acqua presenti.
3. Destinazioni d'uso ammesse
Queste zone sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono ineditabili.
E' consentita la sola coltivazione dei terreni.
Sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo, ad eccezione dei manufatti necessari per la conduzione idraulica dei corsi d'acqua realizzati dall'ente gestore o con la sua autorizzazione.
4. Computo dei volumi delle superfici coperte
Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questi ambiti sono attribuiti gli stessi indici degli ambiti agricoli strategici.

Articolo 44 Ambiti di salvaguardia dei corsi d'acqua

1. **Definizione**
Sono le aree relative al letto ed all'alveo dei corsi d'acqua esistenti, e principalmente del Rio Vallone e del sistema del Torrente Pissanegra e del Torrente Cava, che confluiscono a formare il Torrente Trobbia. Esse sono caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici.
2. **Obiettivi del Piano delle Regole**
Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:
 - il mantenimento ed miglioramento della qualità delle acque e dei valori naturalistici presenti;
 - la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica.
3. **Destinazioni d'uso ammesse**
Questi ambiti sono sottoposti a rigorosa salvaguardia e sono inedificabili. È vietata la loro alterazione o modifica, la loro tombinatura e la loro copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.
E' altresì vietata la riduzione della vegetazione ripariale, se non per il normale mantenimento delle ceppaie secondo le buone tecniche agronomiche di conservazione dei boschi.

Articolo 45 Ambiti da bonificare

1. **Definizione**
Sono le aree relative ad un sito fortemente inquinato presente nel territorio comunale, identificabile come "Discarica melme acide Località Gerri".
2. **Obiettivi del Piano delle Regole**
Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono quelle di applicazione della normativa vigente, ed in particolare della Legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche), della DCR 17 febbraio 2004, n. 958 (Piano stralcio di bonifica delle aree inquinate) e della Legge Regionale 12 luglio 2007, n. 12 (Modifiche alla legge regionale n. 26/2003, n. 26 ed altre disposizioni in materia di gestione dei rifiuti), per consentire le azioni volte a favorire e velocizzare la realizzazione degli interventi di bonifica, ripristino e riqualificazione ambientale del sito.
3. **Destinazioni d'uso ammesse**
Questi ambiti non possono essere oggetto di alcuna trasformazione urbanistica diversa dalla bonifica, che deve essere attuata dagli enti pubblici competenti o con la loro approvazione.
Sono comunque consentite le opere preliminari per limitare l'accesso all'ambito e per isolare l'area, comprese le recinzioni, i cancelli, le barriere di protezione.

CAPO III. AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Articolo 46 Ambiti di cava

1. Definizione

Sono le aree comprese entro il vigente Piano Cave della provincia di Milano, redatto ai sensi della legge regionale 08 agosto 1998, n. 14 ed approvato con deliberazione del consiglio regionale n. VII/166 del 16 maggio 2006.

Il comune di Cambiagio è interessato dalle situazioni seguenti, espressamente individuare nella “Carta della disciplina delle aree” del PDR:

- Ambito Territoriale Estrattivo ATEg22
- Giacimento G22

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- Consentire l’attuazione degli interventi ammessi dal Piano Cave vigente;
- Favorire il recupero ambientale delle cave dopo la loro utilizzazione

3. Destinazioni d'uso ammesse

Questi ambiti sono sottoposti alla disciplina del citato Piano Cave. Dopo l’ultimazione dell’attività di cava, il recupero sarà regolato dalle convenzioni previste dalla normativa in materia e saranno consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività agricola;
- Installazione di attrezzature per la produzione di energia rinnovabile (elettro-voltaica, termica e simile) correttamente inserite nel paesaggio agricolo.

CAPO IV. AMBITI DEI PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Articolo 47 Ambiti del parco locale di interesse sovracomunale del Rio Vallone PLIS 1 e PLIS 2

1. Definizione

Sono le aree interessate dal "parco locale di interesse sovracomunale del Rio Vallone", ai sensi della legge regionale n. 86/1983, poste sulle aree agricole costituenti il bacino del rio Vallone, che attraversa il territorio comunale.

Il parco è gestito dal Consorzio del Parco del Rio Vallone, denominato C.P.R.V., istituito con delibera della Giunta Regionale n. 5/21784 del 23 Aprile 1992. Fanno parte del Consorzio i Comuni di: Aicurzio, Busnago, Basiano, Bellusco, Cavenago di Brianza, Gessate, Mezzago, Masate, Ornago, Sulbiate e Verderio Inferiore, come da deliberazione di G.P. di Milano n. 572/05 del 27/7/2005 e di C.P. di Lecco n. 74 del 30/09/2005.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono quelle di disciplinare il territorio interessato in maniera consortile con tutti i comuni del parco stesso, per raggiungere i seguenti fini:

- la gestione armonica del territorio in funzione della sua salvaguardia e conservazione ambientale;
- la razionalizzazione della pianificazione e della gestione delle aree destinate a parco;
- la realizzazione di economie e di servizi più avanzati di quanto, singolarmente, ogni Comune potrebbe ottenere;
- l'individuazione di modalità di intervento di attività, di sistemi gestionali e tecnici opportuni, di attrezzature e quant'altro necessario alla sistemazione ed alla fruibilità delle aree per la cittadinanza dei Comuni associati;
- la promozione dell'informazione e dell'educazione ambientale mediante iniziative culturali e divulgazioni atte a favorire la conoscenza dell'ambiente naturale e paesistico.

3. Suddivisione in due ambiti delle aree del PLIS.

Il Piano delle Regole suddivide il territorio interessato dal PLIS in due ambiti, distinti solo per ragioni procedurali:

- Ambito "PLIS 1", ossia delle aree indicate dal PRG vigente
Esso comprende le aree aventi già identica destinazione nel PRG vigente, che il PDR conferma.
- Ambito "PLIS 2", ossia delle aree destinate all'ampliamento del parco previste dal presente PGT.
Esso comprende le aree da destinare all'ampliamento del PLIS del Rio Vallone.

4. Strumenti di attuazione

Le previsioni degli ambiti si attuano mediante Piano Particolareggiato, che avrà come obiettivo principale la salvaguardia e la tutela dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, nel rispetto delle attività agricole esercitate, con possibilità di spazi per attività pubbliche legate all'ambiente.

5. Contenuti del piano particolareggiato

Il Piano Particolareggiato dovrà definire:

- i criteri per il mantenimento e/o il recupero e la riqualificazione dell'assetto naturale e paesistico, nonché per la continuazione delle normali attività agricole;
- gli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici;
- i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove è possibile, la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;
- il divieto di realizzare nuovi insediamenti fatti salvi quelli espressamente previsti dal piano attuativo, nonché quelli consentiti dalla l.r. 93/80;
- gli interventi per la salvaguardia degli specchi e del corso d'acqua, con particolare riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento, alla conservazione ed al recupero delle sponde e della vegetazione acquatica;
- i criteri per il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia, anche rurale, attraverso recuperi conservativi, restauri e ristrutturazione edilizia;
- il divieto di transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati e comunque secondo le indicazioni del piano particolareggiato;
- le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (rete dei sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici);
- le aree e gli immobili da acquisire in proprietà pubblica;
- le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati.

6. Prescrizioni transitorie

In assenza del Piano Particolareggiato sono vietati:

- Qualsiasi tipo di nuova costruzione non pertinente la conduzione dei fondi agricoli (sono invece sempre ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici);
- Tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione l'attività di mantenimento delle colture agricole, ove queste siano in atto alla data di adozione della presente norma, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- Interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti;
- Abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, il taglio dei boschi, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
- Costruire recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona;
- Effettuare depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.

Ai soli fini del trasferimento delle superfici copribili e dei volumi, a questi ambiti sono attribuiti gli stessi indici degli ambiti agricoli strategici.

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'individuazione dell'ampliamento del PLIS del RIO VALLONE, si precisa che fino alla sua costituzione varrà la normativa degli ambiti agricoli strategici, art. 40 delle norme tecniche del piano delle regole con la seguente specifica: "I soggetti proponenti la realizzazione dell'abitazione agricola dovranno dimostrare oltre a quanto disposto dall'art 60 della L.R. 12/05 e smi di possedere una superficie aziendale minima mq. 20.000, anche in porzioni non contigue e dislocate nei comuni contermini e una superficie minima del lotto da edificare pari ad almeno mq. 10.000.

Articolo 48 Ambiti del parco locale di interesse sovracomunale del Canale Villorosi PLIS 3

1. Definizione

Sono le aree interessate dalla proposta di "parco locale di interesse sovracomunale del Canale Villorosi ", ai sensi della legge regionale n. 86/1983, poste sulle aree agricole prospicienti il Canale Villorosi, che attraversa la parte Sud Ovest del territorio comunale.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono quelle di disciplinare il territorio interessato in maniera consortile con gli altri comuni rivieraschi del Canale Villorosi, per per raggiungere i seguenti fini:

- la gestione armonica del territorio in funzione della sua salvaguardia e conservazione ambientale;
- la razionalizzazione della pianificazione e della gestione delle aree destinate a parco;
- la realizzazione di economie e di servizi più avanzati di quanto, singolarmente, ogni Comune potrebbe ottenere;
- l'individuazione di modalità di intervento di attività, di sistemi gestionali e tecnici opportuni, di attrezzature e quant'altro necessario alla sistemazione ed alla fruibilità delle aree per la cittadinanza dei Comuni associati;
- la valorizzazione dei valori panoramici dei percorsi pedonali e ciclabili dell'alzaia del canale.

3. Strumenti di attuazione

Le previsioni degli ambiti si attuano mediante Piano Particolareggiato, che avrà come obiettivo principale la salvaguardia e la tutela dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, nel rispetto delle attività agricole esercitate, con possibilità di spazi per attività pubbliche legate all'ambiente.

4. Contenuti del piano particolareggiato e Prescrizioni transitorie

Valgono le indicazioni dei paragrafi 5 e 6 dell'Articolo 47.

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'individuazione del costituendo del PLIS del CANALE VILLORESI, si precisa che fino alla sua costituzione varrà la normativa degli ambiti agricoli strategici, art. 40 delle norme tecniche del piano delle regole con la seguente specifica: "I soggetti proponenti la realizzazione dell'abitazione agricola dovranno dimostrare oltre a quanto disposto dall'art 60 della L.R. 12/05 e smi di possedere una superficie aziendale minima mq. 20.000, anche in porzioni non contigue e dislocate nei comuni contermini e una superficie minima del lotto da edificare pari ad almeno mq. 10.000.

TITOLO III. SISTEMA DEI SERVIZI

Articolo 49 Ambiti dei servizi e della viabilità

1. Ai sensi dell'articolo 9 della LR 12/2005, gli ambiti destinati a ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprese quelle per la viabilità, sono disciplinati dal Piano dei Servizi del PGT, cui si deve fare riferimento.
2. Di conseguenza, la "Carta della disciplina delle aree" del PDR contiene una identificazione generica degli ambiti dei servizi, al solo scopo di completare graficamente la carta stessa.

TITOLO IV. FASCE E LIMITI DI RISPETTO

Articolo 50 Linee di arretramento stradale

1. Definizione

Si tratta degli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, delimitati da "linee di arretramento stradale" riportate graficamente nella "Carta della disciplina delle aree". Esse sono state tracciate in conformità agli articoli 16, 17 e 18 del Nuovo Codice della Strada ed all'articolo 26 del suo Regolamento di esecuzione e di attuazione. Le aree comprese entro le linee di arretramento sono inedificabili, ma hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori delle linee di arretramento.

2. Distanze

All'esterno del Centro Abitato, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, il PDS prevede per le infrastrutture di viabilità fasce di rispetto o linee di arretramento, riferite alle strade di carattere sovra comunale definite dal PDS, pari a:

- 60m per strade di tipo A (autostrade);
- 30m per strade di tipo C (strade provinciali e tangenziale);

All'esterno del Centro Abitato, ma all'interno degli ambiti previsti come edificabili o trasformabili dal PDR con attuazione diretta, ovvero se per tali ambiti siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono essere non inferiori a:

- 30m per le strade di tipo A (autostrade);
- 10m per le strade di tipo C (strade provinciali e tangenziale);

3. Distanze di salvaguardia della strada sovralocale di progetto Tangenziale Est Esterna

Le tavole grafiche del PDR e del PDS riportano le linee di arretramento stradale dei due tracciati ipotizzati della Tangenziale Est Esterna, di cui uno approvato dal CIPE e l'altro proposto dal Comune di Cambiagio, che sono da intendere in applicazione delle misure di salvaguardia.

I tracciati stradali e le linee di arretramento verranno adeguati graficamente, senza che questo costituisca variante al PDR ed al PDS, sulla base del progetto definitivo della strada stessa.

4. Interventi consentiti

Per gli edifici esistenti sono consentiti agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. Sono altresì ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o comunque con il suo parere favorevole:

- la realizzazione di nuove strade e svincoli e l'ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

5. Sono inoltre fatte salve tutte le disposizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione. Valgono in particolare, con riferimento al "perimetro del centro abitato" deliberato dalla Giunta Comunale ai sensi dell'articolo 4 del nuovo codice della strada, le disposizioni degli articoli 26, 27 e 28 del regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada, in merito alle distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade e per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade.

Articolo 51 Fasce di rispetto cimiteriale

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto della zona destinata alle attrezzature cimiteriali definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni. La fascia di rispetto riportata graficamente nella "Mappa delle previsioni del piano delle regole" del PDR corrisponde alla fascia di rispetto ridotta approvata dalle Autorità Sanitarie con i seguenti provvedimenti:

- riduzione della fascia di rispetto cimiteriale da m 200 a m 50 sul lato Est (Decreto del Medico Provinciale di Milano del 28 aprile 1961)
- riduzione della fascia di rispetto cimiteriale da m 200 a m 50 sul lato Sud (Decreto del Medico Provinciale di Milano del 18 gennaio 1972)

- riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a m 50 nella direzione Nord (approvazione dell'U.S.S.L. n. 27 del 17 luglio 1995)

2. Interventi consentiti

Le aree comprese entro la fascia di rispetto cimiteriale sono inedificabili, ma hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori della fascia.

È vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- impianti cimiteriali
- piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

Articolo 52 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici presenti nel territorio comunale, e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933. Esse non sono riportate graficamente nella "Carta della disciplina delle aree", ma vanno comunque riferite ai seguenti corsi d'acqua pubblici: Rio Vallone, Torrente Pissanegra, Torrente La Cava, Torrente Trobbia.

2. Interventi consentiti.

Sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

2.1. entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:

- la realizzazione di fabbricati, anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;
- gli scavi;

2.2. entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:

- le piantagioni; lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. 523/1904.

Articolo 53 Fasce di rispetto degli elettrodotti

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione presenti nel territorio comunale, riportate graficamente nella "Mappa delle previsioni del Piano delle Regole". Devono essere rispettate le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti) e della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite sono quelle del DPCM 8 luglio 2003 che, all'art. 4 ("Obiettivi di qualità"), definisce che nella progettazione dei luoghi di vita in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, è fissato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore dell'induzione magnetica.

3. Interventi consentiti

All'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Secondo le indicazioni della società TERNA, proprietario e gestore degli elettrodotti presenti nel territorio di Cambiagio, tenuto conto del valore di corrente in servizio normale, così come previsto dalla norma CEI 11-60 e dalla circolare del Ministero dell'Ambiente del 18/3/2004 prot. DSA/2004/08816, e della configurazione dei sostegni tipo "N", la fascia di rispetto, ha la seguente misura, per parte dall'asse di percorrenza dell'elettrodotto:

Linea Nr.	Denominazione	Tensione [kV]	Fascia [m]
570	cp caponago - cp cavenago	132	19
904	lenna – brugherio – sesto s.g.	132	19
236	st brugherio - st verderio - st dalmine	220	19

Articolo 54 Fasce di rispetto de pozzi ad uso idropotabile

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, riportate graficamente nella “Mappa delle previsioni del Piano delle Regole” del PGT

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite sono quelle della salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano. Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, e precisamente:

2.1. Zona di tutela assoluta (indicata graficamente secondo l’art. 5 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo.

2.2. Zona di rispetto (indicata graficamente secondo l’art. 6 del D.Lgs. 258/2000):ha una estensione di raggio di m 200

In essa sono vietate le seguenti attività:

- a) dispersione i fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) Gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

In essa sono consentite le seguenti attività:

m) sono consentite le attività indicate dalla la D.G.R. 10 Aprile 2003 n. 7/12693.

3. Zona di protezione (non indicata graficamente, disciplinata dall’art. 7 del D.Lgs. 258/2000): valgono le indicazioni degli ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall’A.S.L. competente e dall’Ente gestore dell’acquedotto.

TITOLO V. DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Articolo 55 Definizione delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa

1. Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
2. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento se questa è inferiore ai 1.500 m², e di 1/4 della SLP se questa è superiore a tale limite.
3. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare
 - non alimentare
4. Le tipologie distributive sono riportate al punto 1.2 dell'Articolo 9 delle presenti norme.

Articolo 56 Inseediamento di attività commerciali nel PDR

1. L'inseediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello, e di grandi strutture di vendita è definito dal DDP e, pertanto, le presenti norme non se ne occupano.
2. Negli ambiti disciplinati dal PDR sono ammessi solo esercizi di vicinato.

Articolo 57 Contestualità tra le procedure edilizie e quelle amministrative e commerciali

1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa
Di norma i piani attuativi sono disciplinati dal DDP. Tuttavia si ricorda che, nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo previsto dal presente PDR, sia previsto l'inseediamento di strutture di vendita con SV maggiore di 150 m², l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.
2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire
Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.
3. Contestualità con la dichiarazione di inizio attività
Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

TITOLO VI. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE , IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

Articolo 58 Indicazioni geologiche,idrogeologiche e sismiche

1. Il presente articolo disciplina la componente geologica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale.
2. Occorre fare riferimento esplicito al Rapporto tecnico ed ai suoi allegati dello studio sulla "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DEL TERRITORIO", redatto dal dott. Claudio Corno della Geoinvest s.r.l. di Piacenza.
3. Secondo quanto indicato nella D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 il territorio comunale è stato diviso in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano
4. Tale zonizzazione mira a definire una scala di crescenti limitazioni fisico-ambientali, in particolare nei confronti della realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli.
5. A Tali limitazioni, vanno ad aggiungersi quelle contemplate dal sistema vincolistico locale, per le quali si rimanda al capitolo specifico dello studio geologico stesso.

Articolo 59 Rapporto con la normativa sismica

1. Nell'ambito dell'ALL.6 viene riportata, in termini di retinatura, la risultanza dell'analisi della pericolosità Sismica Locale.
2. Il comune di Cambiagio è inserito in zona sismica 4.
3. La carta della Pericolosità Sismica Locale (PSL) ha individuato nel territorio comunale centri di pericolosità sismica locale definiti dalle sigle: Z2, Z4a e Z4d.
4. I dati emersi dallo studio hanno evidenziato come sia opportuno intervenire nella verifica di 2° livello per gli edifici di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 (elenco di tipologie degli edifici e opere infrastrutturali che possano assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso).
5. La classe di pericolosità sismica H2 - 2° livello di approfondimento - consiglierebbe di intervenire anche per gli interventi più significativi che andranno a realizzarsi sul territorio e comunque dovrà sempre essere applicato quanto previsto da "Norme Tecniche per le Costruzioni" G.U. n. 222 del 14.09.2005, ove si richiede la definizione sismica dei suoli tramite specifiche prove (determinazione della VS30-tramite prove S.P.T. in foro e/o indagini geofisiche).
6. I valori di soglia per il Comune di Cambiagio sono:

	Suolo tipo	Suolo tipo	Suolo tipo
	A	B-C-E	D
Valori di sogli per il periodo compreso tra 0.1-0.5 s	0,8	1,0	1,1
Valori di sogli per il periodo compreso tra 0.1-0.5 s	1,0	1,6	2,7

Articolo 60 Indicazioni sulla fattibilità geologica per le azioni di piano

1. Le indicazioni in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenersi indicative e non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui al D.M. 14 settembre 2005 "Norme Tecniche per le costruzioni".
2. Lo studio di progetto da produrre ai sensi del D.M. citato dovrà presentare analisi originali e critiche dei presenti elaborati geologici ed idonea documentazione relativa all'adempimento delle prescrizioni ivi contenute, che dovranno essere valutati a livello comunale nella fase istruttoria della pratica.
3. I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche eseguite, localizzate su adeguata cartografia, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine dell'integrazione della Banca Dati Geologica Comunale.
4. Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da tecnico abilitato.
5. Nella fasce di transizione (50 m per lato) tra le varie classi occorrerà tenere conto anche delle indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti. Si dovrà inoltre tenere conto degli ulteriori vincoli e limitazioni evidenziati in ALL. D.
6. Nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di potenziale dissesto presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso.
7. Le indagini geotecniche e gli studi geologici, idrogeologici e/o idraulici prescritti per le singole classi di fattibilità devono comunque essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non sono in ogni caso sostitutivi ma integrano e specificano, in funzione delle peculiarità locali, quelli previsti dal D.M. citato.
8. Le indicazioni qui fornite in merito all'edificabilità si riferiscono a costruzioni di non particolare mole e complessità strutturale.
9. Sono state fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle qui indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.
10. In caso di discrepanza, si applicano le norme più restrittive e/o cautelative.
11. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.
12. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata in sede di presentazione dei Piani Attuativi (art. 14 - L.R. 12/05) o in sede di richiesta del permesso di costruire (art. 38 - L.R. 12/05).
13. Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/09/05 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

Articolo 61 Definizione classi di fattibilità geologica

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

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

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

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

modeste.

Si localizzano nella porzione occidentale del territorio (area Torrazza).

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

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

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

3. 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 progettista deve in alternativa:

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

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

Nello specifico si definiscono:

3a Settori con ridotta capacità portante

Si tratta delle unità Rissiane e Mindelliane con una coltre d'alternanza ferrettizzata dell'ordine di 2-6 metri; interessano la quasi totalità del territorio; l'analisi dei dati geognostici disponibili evidenziano la diffusione, anche a notevoli profondità, di cavità di varie dimensioni. Si localizzano prevalentemente nella porzione centro-occidentale, anche se, in modo minore si riscontrano anche nella restante parte orientale del territorio.

3b Aree scavate e/o parzialmente riempite

Sono aree che sono state oggetto di escavazione dei litotipi ghiaioso-sabbiosi e successivamente riempiti con materiali non definiti

3c Settori con acque di ristagno

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

3d Aree a rischio idraulico R2

Si tratta di aree allagabili con eventi di piene con $Tr = 100$ e battente inferiore a 90 cm

3e -Aree ad elevata permeabilità

Sono settori corrispondenti a Torrente Pissanegra e Rio Vallone ove i corsi d'acqua hanno asportato, in parte, suoli ferrettizzati superficiali; morfologicamente sono aree depresse con un elevato valore ambientale.

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

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

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

4. Classe 4 (rossa) - Fattibilità con gravi limitazioni

"L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica

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

In questa classe sono cartografate le aree di Vincolo definite dal Reticolo Minore (studio allegato), lo studio è stato redatto da IDRA Patrimonio e definisce l'andamento e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sia principali (competenza Regionale) che minore (competenza comunale).

Sono inoltre classificate le aree relative alla discarica di melme acide di località Gerri.

Articolo 62 Ulteriori vincoli e limitazioni

1. Nell'allegato D dello studio geologico, per rendere più agevole la consultazione, sono riportati i seguenti vincoli e limitazioni:
 - 1.1. Zone di rispetto dei pozzi pubblici. Tutti i pozzi pubblici ad uso idropotabile hanno la zona di rispetto. Per le aree di salvaguardia valgono i vincoli e le prescrizioni cui all'art. 5 del D.Lgs. 258/2000.

In particolare, per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate al comma 5, 6 e 7 del citato D.Lgs. (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) all'interno delle zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi del citato comma 5, si fanno nel frattempo proprie le indicazioni fornite dalla D.G.R. 27 giugno 1996 n. 6/15137 e 10 aprile 2003 n. 7/12693. All'atto dell'eventuale rilascio dell'autorizzazione alla riduzione dell'area di rispetto, varrà la classe di fattibilità già individuata in cartografia;
 - 1.2. Zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso idropotabile, per le quali valgono le relative norme già citate in precedenza con particolare riguardo al comma 4 dell'articolo precedente.
 - 1.3. Aree in trasformazione si farà riferimento alla normativa attualmente in vigore D.Lgs n. 152/06 (relativamente ai procedimenti di caratterizzazione/bonifica dei siti) al Titolo V - Bonifica dei siti contaminati, art. 256 con riferimento ai valori di concentrazione definiti nella Tab. 1-colonne A e B- per i suoli e nella Tab. 2 per le acque sotterranee inserite nell'allegato 5 del Titolo V (documento allegato).
 - 1.4. Aree con piano di caratterizzazione e/o bonifica in atto
 - 1.5. Aree inserite nel Piano cave Provincia di Milano
2. Inoltre, come richiesto dalla normativa regionale, lo studio riporta i risultati del rilievo della carta della Pericolosità Sismica Locale (P.S.L.) che le presenti norme richiamano espressamente.

PARTE III. NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 63 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

1. Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del Piano delle Regole, fossero in contrasto con le destinazioni d'uso del PDR stesso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi.
2. Per gli stessi è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Articolo 64 Deroghe

1. Le indicazioni del PDR sono derogabili solo nei casi consentiti dall'articolo 40 della LR 12/2005, ossia esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.
3. La deroga può essere inoltre assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

ALLEGATO 1 SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

1. Caratteri qualificanti delle specie autoctone

Le presenti norme consigliano, per gli spazi verdi e i giardini degli ambiti "A", degli ambiti del verde privato e degli ambiti "EA" (vedi Articolo 21, Articolo 42 e Errata. L'origine riferimento non è stata trovata.), prevedono l'utilizzo di specie autoctone .

Questa proposta consente numerosi vantaggi, sia da un punto di vista ecologico che economico. Le piante arboree e arbustive autoctone sono dotate di un'alta capacità di resistenza alle avversità biotiche (attacchi di insetti, funghi e altre fitopatologie) e abiotiche (gelate precoci e tardive, siccità e ristagni idrici). Tale carattere connotante comporta di conseguenza costi manutentivi decisamente inferiori rispetto a specie esogene, sia per una percentuale di mortalità piuttosto bassa, che per la ridotta necessità di trattamenti curativi specifici. A ciò si aggiunge che il valore commerciale delle specie autoctone risulta generalmente più contenuto rispetto ad altre specie.

Dal punto di vista più specificatamente ecologico, le piante arboree e arbustive autoctone, rivestono un ruolo insostituibile nell'equilibrio di un ecosistema, in quanto rappresentano sia un elemento delle catene trofiche, sia habitat di rifugio, riproduzione e svernamento per molte specie animali.

2. Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone

I numerosi vantaggi ecologici e economici offerti dalle specie autoctone comportano però la necessità di conoscere le loro esigenze ecologiche nonché i principi che ne regolano una corretta utilizzazione. Una corretta progettazione del verde necessita di una conoscenza dei caratteri di ciascuna specie, ed in particolare delle caratteristiche di adattamento ai fattori ambientali di contorno. È inoltre importante considerare parametri propri dell'organismo vegetale quali la velocità di accrescimento, la capacità di reagire o di sopportare interventi di potatura, la longevità e le dimensioni raggiunte a maturità, la stabilità del fusto. Altri elementi che devono essere conosciuti per un corretto utilizzo progettuale riguardano il tipo e l'entità dello sviluppo dell'apparato radicale, la resistenza o l'esposizione a certe patologie. Infine, ma non meno importanti, soprattutto nell'utilizzo urbano, sono la conoscenza dei tempi e delle caratteristiche cromatiche della fioritura e della fruttificazione della specie, che consente soprattutto in aree pubbliche fruibili effetti estetici particolarmente piacevoli.

Di seguito viene fornito un elenco delle specie autoctone e di alcune consigliate per significativi caratteri storico paesistici, che si consiglia di utilizzare con prevalenza.

3. Elenco delle specie arboree autoctone e consigliate

- Acero Campestre (*Acer campestre*)
- Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
- Bagolaro o Spaccasassi (*Celtis australis*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
- Cerro (*Quercus cerris*)
- Farnia (*Quercus robur*)
- Fico (coltivato) (*Ficus carica*)
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- Gelso comune (*Morus*)
- Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*)
- Olmo comune (*Ulmus minor*)
- Ontano comune o nero (*Alnus glutinosa*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Platano comune (*Platanus hybrida*)
- Rovere (*Quercus petraea*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Salice cinereo (*Salix cinerea*)
- Salice comune (*Salix alba*)
- Salice da ceste (*Salix triandra*)
- Salice da vimini (*Salix viminalis*)
- Salice delle capre (*Salix caprea*)
- Salice rosso (*Salix purpurea*)
- Tiglio (*Tilia cordata*)

4. Specie arboree da frutta autoctone e consigliate

- Albicocco comune (*Prunus armeniaca*)
- Ciliegio (*Prunus avium*)
- Ciliegio da fiore (*Prunus serrulata*)
- Melo selvatico (*Malus sylvestris*)
- Melo comune (*Malus pumila*)
- Nespolo comune (coltivato) (*Mespilus germanica*)
- Nocciolo comune (*Corylus avellana*)
- Pero selvatico (*Pyrus pyraster*)
- Pero comune (*Pyrus communis*)

- Pesco comune (*Prunus persica*)

5. Specie arbustive consigliate

- Alloro (*Laurus nobilis*)
- Biancospino comune (*Crataegus monogyna*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Corniolo (*Cornus sanguinea*)
- Frangola (*Rhamnus frangula*)
- Fusaggine (*Euonymus europaeus*)
- Ligustrello (*Ligustrum vulgare*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Pallon di maggio o pallon di neve (*Viburnum opulus*)
- Prugnolo (*Prunus spinosa*)
- Sanguinella (*Cornus sanguinea*)
- Scotano (*Cotinus coggygria*)
- Viburno (*Viburnum lantana*)
- Norme generali