



# Comune di Bottanuco

Provincia di Bergamo

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### PIANO DELLE REGOLE

Adeguato e modificato conseguentemente al recepimento dei pareri di compatibilità e all'accoglimento delle osservazioni



Oggetto

**Norme di governo del territorio**

Elaborato n.

**PR 07|01**

Studio associato



progetti di architettura  
e urbanistica

*Progettisti incaricati*

**Studio associato ARCHÈ progetti di architettura e urbanistica**  
**arch. Franco Resnati - arch. Fabio Massimo Saldini**

**arch. Paolo Dell'Orto**  
**pian. Giorgio Limonta**

*Procedura amministrativa*



## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>5</b>
Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio: principi .....	5
Art. 2. Ambito di applicazione, contenuti e natura giuridica del Piano delle Regole .....	5
Art. 3. Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione .....	6
Art. 4. Indici e parametri urbanistici .....	7
Art. 5. Disciplina delle distanze .....	10
<b>TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA DELLE DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>12</b>
Art. 6. Destinazioni d'uso .....	12
Art. 7. Classificazione delle destinazioni d'uso .....	12
Art. 8. Mutamenti delle destinazioni d'uso .....	15
<b>TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE .....</b>	<b>17</b>
Art. 9. Ambito di applicazione e definizioni .....	17
Art. 10. Tipologie distributive .....	17
Art. 11. Ammissibilità e condizioni per l'insediamento delle attività commerciali e assimilabili .....	18
Art. 12. Impianti della rete distributiva dei carburanti .....	19
<b>TITOLO IV – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>21</b>
Art. 13. Disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici .....	21
Art. 14. Interventi di recupero del patrimonio edilizio .....	21
Art. 15. Modalità di attuazione del PGT: piani attuativi e interventi edilizi diretti .....	21
Art. 16. Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti .....	23
Art. 17. Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti e recupero dei piani terra esistenti .....	24
Art. 18. Opere di urbanizzazione primaria .....	24
Art. 19. Opere di urbanizzazione secondaria .....	25
Art. 20. Scomputo degli oneri di urbanizzazione .....	25
<b>TITOLO V - TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO .....</b>	<b>26</b>
Art. 21. Tutela del patrimonio culturale .....	26
Art. 22. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio .....	26
Art. 23. Esame dell'impatto paesistico dei progetti .....	27
Art. 24. Principi di tutela dell'ambiente .....	27
Art. 25. Boschi .....	28
Art. 26. Rete Ecologica Comunale .....	29
Art. 27. Elementi geomorfologici .....	30
Art. 28. La struttura della centuriazione .....	30



Art. 29. Percorsi rurali d'interesse pubblico .....	31
Art. 30. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici .....	31
Art. 31. Area di rispetto cimiteriale .....	31
Art. 32. Fasce di rispetto stradali.....	32
Art. 33. Pertinenze delle strade .....	34
Art. 34. Area di salvaguardia stradale .....	35
Art. 35. Zona di rispetto dei corsi d'acqua .....	36
Art. 36. Fascia di rispetto dagli impianti di depurazione .....	36
Art. 37. Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano .....	36
Art. 38. Compatibilità degli insediamenti produttivi e delle aziende agro-zootecniche .....	36
Art. 39. Occupazione del suolo per deposito di materiali ed esposizioni di merci .....	37
<b>TITOLO VI – NORME DI GOVERNO DELLE UNITÀ TERRITORIALI .....</b>	<b>38</b>
Art. 40. Articolazione del territorio .....	38
Art. 41. Unità territoriale CS- centri storici e nuclei di antica formazione .....	38
41.1. Conservazione integrale .....	39
41.2. Conservazione orientata.....	40
41.3. Riqualificazione coerente.....	40
41.4. Ambito di recupero del nucleo storico.....	40
Art. 42. Indirizzi per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio di antica formazione e di matrice storica .....	41
Art. 43. Unità territoriale R1 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di consolidamento della densità esistente.....	41
Art. 44. Unità territoriale R2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità .....	42
Art. 45. Unità territoriale R3 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità .....	43
Art. 46. Unità territoriale R4 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità .....	44
Art. 47. Unità territoriale P1 – ambiti a prevalente specializzazione produttiva.....	45
Art. 48. Unità territoriale C1 – ambiti a prevalente specializzazione commerciale .....	47
Art. 49. Edifici isolati esterni al tessuto urbano consolidato .....	47
Art. 50. Unità territoriali A1 - Aree agricole.....	50
Art. 51. Realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo. ....	53
Art. 52. Unità territoriali A2 - Aree agricole di interesse strategico .....	54
Art. 53. Unità territoriali A3 - Aree di interesse paesaggistico .....	56
Art. 54. Verde di salvaguardia .....	56



<b>TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI</b> .....	<b>57</b>
Art. 55. Piani attuativi vigenti .....	57
Art. 56. Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia in corso di validità .....	57
Art. 57. Misure di salvaguardia.....	57
Art. 58. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del documento di piano e del piano dei servizi .....	58
Art. 59. Edifici in contrasto con il PGT .....	58
Art. 60. Accertamento delle superfici.....	58
Art. 61. Deroghe .....	59
Art. 62. Perequazione urbanistica .....	59



## **TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

### **Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio: principi**

1. Il piano di governo del territorio (di seguito denominato PGT) ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, pianifica le scelte di assetto, di sviluppo e di tutela dell'integrità paesaggistica ed ambientale dell'intero territorio comunale, in coerenza con la pianificazione territoriale regionale e provinciale e con la strumentazione regionale e provinciale di settore.

2. Il PGT integra nelle politiche territoriali i principi della sostenibilità ambientale, economica e sociale, declinandoli in appropriate strategie locali finalizzate alla tutela dell'ambiente e della preservazione dell'ecosistema naturale, alla gestione e pianificazione dei paesaggi, allo sviluppo urbano caratterizzato da resilienza e governo integrato delle risorse.

3. In particolare il PGT del Comune di Bottanuco assume quali principi fondamentali:

- a) la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b) la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
- c) la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
- d) la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

4. Il PGT è articolato nei seguenti atti:

- a) documento di piano (di seguito denominato DP);
- b) piano dei servizi (di seguito denominato PS);
- c) piano delle regole (di seguito denominato PR).

5. Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (di seguito denominati PA).

### **Art. 2. Ambito di applicazione, contenuti e natura giuridica del Piano delle Regole**

1. Il PR, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il PR 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.

3. Il piano delle regole definisce altresì, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4. Il PR, in ragione del quadro conoscitivo del territorio comunale, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina, declina gli obiettivi ambientali e di qualità urbana, detta le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione urbanistica e architettonica, definisce i parametri da rispettare negli interventi urbanistici e edilizi.



5. Ai fini dell'applicazione del principio di non duplicazione delle disposizioni statali e regionali cogenti e auto-applicative che incidono sull'attività edilizia, è fatto espresso rinvio alle norme sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia di cui all'Allegato III della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

6. Le presenti norme di governo del territorio (di seguito denominate NGT) sono parte costitutiva del PR e integrano le disposizioni contenute negli elaborati grafici, assumendone il medesimo valore normativo.

7. Le disposizioni contenute nel PR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il database topografico della carta tecnica comunale non è assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.

8. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. In particolare lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica contiene:

- a) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino -Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI) e Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)-;
- b) la Carta di fattibilità delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica e geotecnica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e delle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.

9. Al fine di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, il PGT persegue i principi di invarianza idraulica, invarianza idrologica, drenaggio urbano sostenibile e recepisce i contenuti del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7. Al fine del conseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica, devono essere osservate le disposizioni di cui allo studio comunale di gestione del rischio idraulico.

10. Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dallo Studio competente.

11. Sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel rapporto ambientale, gli esiti della valutazione ambientale strategica (di seguito denominata VAS) definiscono le condizioni alla trasformabilità del territorio necessarie per evitare, ridurre o compensare effetti ambientali connessi agli interventi previsti dal PGT. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS relative agli ambiti di trasformazione, dettano direttive e misure per la mitigazione e la compensazione delle pressioni sulle componenti ambientali, da approfondire adeguatamente nelle successive fasi della pianificazione del territorio e della progettazione edilizia.

### **Art. 3. Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione**

1. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle previsioni, che abbiano efficacia prevalente e vincolante, contemplate negli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, secondo la rispettiva competenza.



2. Il Piano delle Regole, in particolare, recepisce:

a) il piano territoriale regionale, di seguito denominato PTR, comprensivo dell'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della legge regionale 8 novembre 2014, n. 31 per la riduzione del consumo di suolo, che costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province; ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della vigente legislazione. Le previsioni del PTR hanno efficacia prescrittiva e prevalente nei casi e nei termini di cui all'articolo 20 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

b) il piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Bergamo, di seguito denominato PTCP, che è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale per i contenuti e nei termini di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Le previsioni del PTCP hanno efficacia prescrittiva e prevalente nei casi e nei termini di cui all'articolo 18 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

3. Il Piano delle Regole, inoltre individua gli ambiti sottoposti alla disciplina del Parco regionale Adda Nord recependone gli indirizzi e le prescrizioni, rimandando alla disciplina dello stesso per tutti gli ambiti di competenza.

#### Art. 4. Indici e parametri urbanistici

1. Gli indici e i parametri rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, sono espressi nelle singole unità territoriali e costituiscono il riferimento per la verifica di conformità tecnica degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

2. Al fine di individuare e controllare i requisiti urbanistici ed edilizi delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti dalle presenti NGT le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 di seguito riportate:

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
<b>1 - Superficie territoriale*</b>	<b>ST</b>	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>2 - Superficie fondiaria*</b>	<b>SF</b>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>3 - Indice di edificabilità territoriale*</b>	<b>IT</b>	Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>4 - Indice di edificabilità fondiaria*</b>	<b>IF</b>	Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>5 - Carico urbanistico*</b>	<b>CU</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
<b>6 - Dotazioni Territoriali*</b>	<b>DT</b>	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
<b>7 - Sedime</b>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
<b>8 - Superficie coperta*</b>	<b>SCOP</b>	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti



		inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
<b>9 - Superficie permeabile*</b>	<b>SP</b>	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
<b>10 - Indice di permeabilità*</b>	<b>IPT/IPF</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
<b>11 - Indice di copertura*</b>	<b>ICT/ICF</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale (rapporto di copertura territoriale) o fondiaria (rapporto di copertura fondiaria).
<b>12 - Superficie totale*</b>	<b>STOT</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
<b>13 - Superficie lorda*</b>	<b>SL</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
<b>14 - Superficie utile*</b>	<b>SU</b>	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
<b>15 - Superficie accessoria*</b>	<b>SA</b>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• i portici e le gallerie pedonali;</li><li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li><li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. Le tettoie (con profondità superiore a m. 1,50) e i portici/porticati sono considerati come superficie utile degli immobili aventi destinazione d'uso non residenziale, laddove siano utilizzati per "usi accessori" o per la "fruizione protetta di spazi pertinenziali", risultando dunque funzionali all'esercizio di una attività economica;</li><li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li><li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li><li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li><li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li><li>• i volumi tecnici;</li><li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li></ul> <p>Sono escluse dalla superficie accessoria, utile e lorda le scale esterne scoperte non comuni che consentono l'accesso a singole unità immobiliari.</p>
<b>16 - Superficie complessiva*</b>	<b>SC</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
<b>17 - Superficie calpestabile*</b>	<b>SCAL</b>	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).
<b>18 - Sagoma</b>		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
<b>19 - Volume totale o volumetria-</b>	<b>VT</b>	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.



<b>complessiva*</b>		
<b>20 - Piano fuori terra</b>		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>21 - Piano seminterrato</b>		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
<b>22 - Piano interrato</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>23 - Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
<b>24 - Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
<b>25 - Numero dei piani</b>		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
<b>26 - Altezza lorda</b>		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
<b>27 - Altezza del fronte</b>		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Qualora la quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto abbia una differenza superiore di m. 1,00 rispetto alla quota naturale del terreno in corrispondenza all'edificio in progetto, si considera quest'ultima come quota di riferimento per l'estremità inferiore.
<b>28 - Altezza dell'edificio*</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>29 - Altezza utile</b>		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
<b>30 - Distanze</b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
<b>31 - Volume tecnico</b>		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
<b>32 - Edificio</b>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
<b>33 - Edificio Unifamiliare</b>		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
<b>34 - Pertinenza</b>		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
<b>35 - Balcone</b>		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>36 - Ballatoio</b>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione,



		munito di ringhiera o parapetto.
<b>37 - Loggia/Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>38 - Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
<b>39 - Portico/Porticato</b>		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
<b>40 - Terrazza</b>		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>41 - Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>42 - Veranda</b>		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
<b>43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento</b>		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.
<b>44 - Altezza urbanistica *</b>	<b>AU</b>	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.
<b>45 - Volume urbanistico *</b>	<b>VU</b>	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

## Art. 5. Disciplina delle distanze

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto, la distanza minima dei fabbricati dai confini con proprietà di terzi non può essere inferiore a metri 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura.

2. Distanze minori delle costruzioni dai confini, in ogni caso non inferiori a metri 3,00, sono consentite in caso di:

- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

3. È ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di:

- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
- costruzioni in unione o in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, ai sensi degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile;
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

4. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza dai confini, le costruzioni interrate; non sono altresì considerati:

- i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00;



- le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc.) pubblici e di interesse pubblico, aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 3,00.
5. Per le distanze minime dal confine stradale, si applicano le disposizioni di cui al titolo V delle presenti NGT.
6. Negli interventi di nuova edificazione, la distanza minima tra edifici, se non sono uniti o aderenti, non deve essere inferiore a metri 10,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura. Sono ammesse distanze minori per gruppi di fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi.
7. Nelle unità territoriali denominate centri storici e nuclei di antica formazione, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale
8. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza tra edifici, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati:
- i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00;
  - le strutture di arredo urbano (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche) e gli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc.) pubblici e di interesse pubblico, che abbiano altezza inferiore a m. 3,00.
9. Sono fatte salve le deroghe previste dall'articolo 14 della legge 4 luglio 2014, n. 102.
10. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 2bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
11. È fatta salva la deroga prevista dall'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.



## **TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

### **Art. 6. Destinazioni d'uso**

1. Ai sensi dell'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È 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 PGT a titolo di pertinenza o custodia.

2. Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23 ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. 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, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT. Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23 ter del d.P.R. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzino, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994, le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

3. Ai fini dell'applicazione dei disposti di cui all'articolo 51 della l.r. 12/2005, per attività artigianali di servizio si intendono la attività artigiane che erogano servizi direttamente alla persona come, ad esempio, i barbieri, i parrucchieri, gli estetisti, i centri estetici e le lavanderie non industriali. Per attività di logistica e autotrasporto si intendono l'insieme delle attività organizzative e gestionali dei flussi di materiali per conto terzi dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti.

### **Art. 7. Classificazione delle destinazioni d'uso**

1. Il PGT definisce le destinazioni d'uso consentite nei diversi ambiti territoriali, individuandole con la seguente classificazione.

2. La classificazione delle attività economiche, è riferita alla terminologia adottata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) nell'ambito della "Nuova Classificazione delle attività economiche ATECO 2007". In particolare con le lettere dalla "A" alla "S" sono indicate le sezioni in cui sono classificate le attività economiche produttive nel sistema ATECO; le



ulteriori articolazioni espresse con codice numerico a una o due cifre corrispondono a categorie rilevanti al fine della disciplina urbanistica delle destinazioni d'uso.

3. La qualificazione della attività economica deve essere riferita alle attività svolte nell'unità locale, secondo le regole di classificazione del codice ATECO.

4. Le attività di carattere commerciale sono ulteriormente classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia.

<b>A</b>	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
<b>B</b>	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
<b>C</b>	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
<b>D</b>	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
<b>E</b>	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
<b>F</b>	COSTRUZIONI
<b>G</b>	COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
<b>G 1</b>	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
<b>G 2</b>	COMMERCIO ALL'INGROSSO
<b>G 2.1</b>	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
<b>G 2.2</b>	Mercati all'ingrosso agro-alimentari
<b>G 2.3</b>	Esercizi all'ingrosso
<b>G 3</b>	COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)
<b>G 3.1</b>	Esercizi di vicinato
<b>G 3.2</b>	Medie strutture di vendita
<b>G 3.3</b>	Grandi strutture di vendita
<b>G 3.4</b>	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
<b>H</b>	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
<b>I</b>	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE
<b>I 1</b>	ALLOGGIO
<b>I 2</b>	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE
<b>I 2.1</b>	Ristoranti e attività di ristorazione mobile
<b>I 2.2</b>	Fornitura di pasti preparati (catering per eventi) e altri servizi di ristorazione
<b>I 2.3</b>	Bar e altri esercizi simili
<b>J</b>	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
<b>K</b>	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
<b>L</b>	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
<b>M</b>	ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
<b>N</b>	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
<b>O</b>	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
<b>P</b>	ISTRUZIONE
<b>Q</b>	SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE
<b>Q 1</b>	ASSISTENZA SANITARIA
<b>Q 1.1</b>	Servizi ospedalieri
<b>Q 1.2</b>	Servizi degli studi medici e odontoiatrici
<b>Q 1.3</b>	Altri servizi di assistenza sanitaria



<b>Q 2</b>	SERVIZI DI ASSISTENZA SOCIALE RESIDENZIALE
<b>Q 3</b>	ASSISTENZA SOCIALE NON RESIDENZIALE
<b>R</b>	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
<b>R 1</b>	ATTIVITÀ CREATIVE E ARTISTICHE
<b>R 2</b>	ATTIVITÀ DI BIBLIOTECHE, ARCHIVI, MUSEI ED ALTRE ATTIVITÀ CULTURALI
<b>R 3</b>	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
<b>R 4</b>	ATTIVITÀ SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DI DIVERTIMENTO
<b>R 4.1</b>	Attività sportive
<b>R 4.2</b>	Attività ricreative e di divertimento
<b>S</b>	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI
<b>S 1</b>	ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
<b>S 2</b>	RIPARAZIONI DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA
<b>S 3</b>	ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA
<b>S 3.1</b>	Attività delle lavanderie industriali
<b>S 3.2</b>	Altre lavanderie, tintorie
<b>S 3.3</b>	Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici
<b>S 3.4</b>	Servizi di pompe funebri e attività connesse
<b>S 3.5</b>	Servizi dei centri per il benessere fisico
<b>S 3.6</b>	Altre attività di servizi per la persona n.c.a.
<b>Z</b>	RESIDENZA

5. Nelle attività C non si intendono comprese le attività di produzione di beni, anche semilavorati, o di prestazioni di servizi, da parte di imprese artigiane, come definite dalla legge 8 agosto 1985, n. 443 che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, alle altre attività di servizi per la persona.

6. L'attività D qualificata come produzione di energia elettrica, gas e vapore è da intendersi, ai fini della presente disciplina, riferita ad effettiva attività imprenditoriale finalizzata alla commercializzazione e distribuzione e non comprende le iniziative di produzione di energia da fonti rinnovabili.

7. Nelle attività F non si intendono comprese le attività di commercializzazione di prodotti per l'edilizia, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, al commercio. Non sono considerate destinazioni d'uso rilevanti ai fini urbanistici, le attività di cantiere mobile connesse alla realizzazione di interventi edilizi.

8. Gli esercizi all'ingrosso riguardano le attività commerciali all'ingrosso non ricomprese nei centri commerciali all'ingrosso non alimentari e nei mercati agro-alimentari, così come definiti dalla legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6.

9. Le attività di distribuzione dei carburanti sono disciplinate dall'articolo 12 delle presenti NGT.

10. Nelle attività H non si intendono comprese le attività postali con obbligo di servizio universale, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, alla amministrazione pubblica.

11. Nelle attività N non si intendono comprese le attività di noleggio di beni per uso personale e per la casa, le attività delle agenzie di viaggio, le attività di ricerca, selezione, fornitura di personale e le attività dei servizi di fotocopiatura, preparazione di documenti e altre attività di



supporto specializzate per le funzioni d'ufficio, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, al commercio.

12. Nelle attività R3 non si intendono comprese le ricevitorie del Lotto, SuperEnalotto, Totocalcio eccetera, che sono equiparate, ai fini della presente disciplina, al commercio.

13. Ai soli fini della presente disciplina, non costituisce destinazione d'uso rilevante, la mera utilizzazione di un locale di unità immobiliare a destinazione residenziale, ad uso promiscuo strettamente inerente all'esercizio amministrativo di attività economiche e professionali.

14. L'effettivo insediamento delle diverse attività è, comunque, subordinato all'osservanza delle specifiche norme di settore vigenti in materia.

### **Art. 8. Mutamenti delle destinazioni d'uso**

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis del d.P.R. 380/2001.

3. I mutamenti di destinazione d'uso sono assoggettati alla disciplina di cui agli articoli 51, 52 e 53 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

4. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi al PGT, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

5. Ai fini dei mutamenti delle destinazioni d'uso, per categoria "produttiva" si intendono le attività individuate con le lettere B, C, D, E di cui all'articolo 7 delle presenti norme; per categoria "direzionale" si intendono le attività individuate con le lettere F, H, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S di cui all'articolo 7 delle presenti norme; per categoria "turistico-ricettiva" si intendono le attività individuate con la lettera I di cui all'articolo 6 delle presenti norme; per categoria "commerciale" si intendono le attività individuate con la lettera G di cui all'articolo 7 delle presenti norme.

6. Ferma restando la specifica disciplina urbanistica commerciale di cui al Titolo III delle presenti NGT, i mutamenti di destinazione d'uso comportano, nei modi e nei termini di cui all'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della destinazione in atto. Nei casi di realizzazione di Bar e altri esercizi simili aventi SL maggiore di 100 mq è sempre necessario il reperimento di una dotazione di servizi da destinare a parcheggio in ragione di 1 mq ogni mq di SL. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dal PGT. Le modalità per il reperimento delle eventuali dotazioni



aggiuntive sono determinate dal Comune nel PCC o, nel caso di PA in corso di esecuzione, mediante aggiornamento della relativa convenzione urbanistica.

7. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune, nei limiti di cui alle disposizioni del PGT, può accettare la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

8. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 51 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.



## **TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE**

### **Art. 9. Ambito di applicazione e definizioni**

1. Le seguenti disposizioni trovano applicazione nell'esercizio dell'attività commerciale, nei limiti stabiliti dall'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114.
2. Il PGT, ai sensi dell'articolo 150 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, definisce i contenuti attinenti agli insediamenti commerciali tenuto conto delle finalità dettate dal Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e delle indicazioni stabilite nel vigente programma pluriennale ed indirizzi regionale e nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale approvati da Regione Lombardia.
3. Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio al decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, al vigente programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale e alla disciplina di dettaglio dettata da Regione Lombardia.

### **Art. 10. Tipologie distributive**

1. Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia.
2. Gli esercizi commerciali sono distinti in:
  - esercizi di vicinato – esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati;
  - medie strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1500 metri quadrati;
  - grandi strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
  - centro commerciale – una media o 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;
  - grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria - per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 4 luglio 2007 - n. VIII/5054, una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
3. Per superficie di vendita (Sv) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.



## **Art. 11. Ammissibilità e condizioni per l'insediamento delle attività commerciali e assimilabili**

1. Al fine di declinare a livello locale gli obiettivi generali del PPSSC regionale, il PR specifica le seguenti disposizioni da osservarsi per l'insediamento delle attività commerciali, articolate per i diversi ambiti omogenei individuati nell'elaborato denominato PR 04\_01.

### **Ambiti commerciali:**

Sono gli ambiti caratterizzati da una maggiore attrattività commerciale nei quali sono sempre considerati ammissibili gli Esercizi di Vicinato (fino a 150 mq di SV), le Medie strutture di Vendita di prossimità ovvero con superficie di vendita compresa tra 150 mq e 250 mq.

In considerazione delle peculiari caratteristiche di accessibilità veicolare e della prevalenza di funzioni extra-residenziali, in questi ambiti sono inoltre ammesse le Grandi Strutture di Vendita e le Medie Strutture di Vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq con le seguenti condizioni e limitazioni:

- Medie Strutture di Vendita di maggior attrazione (ovvero con superficie di vendita compresa tra 250 mq e 1.500 mq) ammissibili mediante P.A. corredato da idoneo studio teso a dimostrare la sostenibilità dell'insediamento in merito agli impatti sulla rete della mobilità esistente e a garantire appropriati livelli di servizio della viabilità;
- Grandi Strutture di Vendita (ovvero con superficie di vendita superiore a 1.500 mq) ammissibili solo come trasferimento e contestuale cessazione di strutture esistenti, mediante P.A. corredato da idoneo studio teso a dimostrare la sostenibilità dell'insediamento in merito agli impatti sulla rete della mobilità esistente e a garantire appropriati livelli di servizio della viabilità.

### **Centri storici**

Sono considerati ammissibili gli Esercizi di Vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita) senza necessità di reperimento di aree per servizi e di interesse generale, sia in caso di cambio di destinazione d'uso che in caso di nuova attività.

Sono ammesse, inoltre, Medie Strutture di Vendita di prossimità (con superficie di vendita compresa tra 150 mq e 250 mq) limitatamente agli ampliamenti o accorpamenti di spazi commerciali esistenti, senza necessità di reperimento di aree per servizi e di interesse generale.

### **Ambiti residenziali**

Sono considerati ammissibili gli Esercizi di Vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita) e le attività assimilabili quali le attività artigianali di servizio e le attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Sono ammesse, inoltre, Medie Strutture di Vendita di prossimità (con superficie di vendita compresa tra 150 mq e 250 mq) limitatamente agli ampliamenti o accorpamenti di spazi commerciali esistenti, senza necessità di reperimento di aree per servizi e di interesse generale.

### **Ambiti produttivi**

Sono considerati ammissibili gli Esercizi di Vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita), le Medie Strutture di Vendita di prossimità (con superficie di vendita compresa tra 150 mq e 250 mq).

Sono altresì ammissibili le attività di intrattenimento e svago e le attività di centri scommesse e sale giochi e VTL.



## **Art. 12. Impianti della rete distributiva dei carburanti**

1. L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti, nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti, è regolamentata dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6.
2. Ai sensi della richiamata legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, per impianto di distribuzione dei carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.
3. Per servizi accessori all'utente si intendono i servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, autolavaggio, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria ed altre attività simili.
4. L'esercizio delle funzioni amministrative concernenti il rilascio delle autorizzazioni per l'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti, le modifiche degli impianti e per la rimozione dell'impianto, sono esercitate ai sensi della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e dei provvedimenti di attuazione.
5. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti stradali di carburanti è assoggetta alle verifiche di conformità previste dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, con l'osservanza delle procedure amministrative dettate dalla D.g.r. 11 giugno 2009 n. 8/9590 e successive modificazioni e integrazioni.
6. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti stradali di carburanti è assoggetta alle verifiche di conformità previste dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, con l'osservanza delle disposizioni programmatiche di cui al vigente Programma di qualificazione ed ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti approvato con deliberazione Consiglio regionale 12 novembre 2019 - n. XI/759, e nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non precisato nel presente articolo.
7. La localizzazione degli impianti stradali di distribuzione dei carburanti, fatte salve le verifiche di conformità di cui al presente articolo, è ammessa nelle unità territoriali M2 e nelle aree di servizio di pertinenza delle strade non qualificate quali beni culturali e beni paesaggistici ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e quali aree tutelate dal piano paesaggistico regionale, non comprese nei centri storici e nuclei di antica formazione, esterne alle aree di interesse ecologico e paesaggistico, agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, al Parco Regionale Adda Nord, alle aree comunque oggetto di disposizioni di tutela dell'ambiente, del territorio e del paesaggio che determinino l'inedificabilità delle aree.
8. Le verifiche di ammissibilità urbanistico-edilizia, sono assoggettate al rispetto delle prescrizioni generali e dei parametri di edificabilità espressi nelle singole unità territoriali; nel caso delle aree di servizio di pertinenza delle strade, ai soli fini del presente articolo, sono assunti come parametri di edificabilità i seguenti:

If	0,250	mq/mq
Icf	30	%



Sp	10	%
H max	7,00	m

9. Ai fini delle verifiche degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi, sono escluse dai computi le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti e della zona di rifornimento da parte degli utenti.

10. Ai fini degli incentivi di cui al comma 5 dell'articolo 86 della legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6, trovano applicazione le norme di cui all'articolo 8 delle "Disposizioni attuative della disciplina regionale in materia di distribuzione carburanti" approvate con deliberazione della Giunta regionale n. X/6698 09/06/2017.



## **TITOLO IV – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 13. Disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici**

1. Al fine di attuare l'efficienza energetica degli edifici, nei modi e nei termini previsti dall'articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, sono previste misure di incentivazione per i computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura e deroghe alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici.

2. Ai fini di attuare il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 4 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 sono previste misure di incentivazione per il calcolo della superficie lorda, della superficie coperta e per la verifica del rispetto delle distanze minime e delle altezze massime a condizione di raggiungere determinate riduzioni del fabbisogno di energia primaria previsto dalle disposizioni regionali in materia.

3. Ai soli fini di cui all'articolo 4 della legge regionale 21 dicembre 2004, n. 39, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre, rientrano nella casistica dei "volumi tecnici", non computabili ai fini volumetrici, se sono rispettati i criteri definiti dal decreto dirigente unità organizzativa della Regione Lombardia 18 dicembre 2019 - n. 18546.

### **Art. 14. Interventi di recupero del patrimonio edilizio**

1. Al fine di perseguire la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo, per facilitare e rendere più convenienti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei modi e nei termini definiti dalla legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 e dai relativi provvedimenti comunali in materia, l'Amministrazione comunale prevede misure di semplificazione e incentivazione che possano garantire elevati livelli di qualità edilizia.

### **Art. 15. Modalità di attuazione del PGT: piani attuativi e interventi edilizi diretti**

1. Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione nei casi specificatamente previsti dalle presenti norme. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di ambito, in via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di: ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione o ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di SL superiore a mq. 1.500,00; nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di SL maggiore a mq. 4.000,00.

2. L'Amministrazione comunale può comunque promuovere la formazione di PA per programmare un ordinato e razionale assetto del territorio comunale, favorire operazioni di riqualificazione, di rigenerazione e di trasformazione di ambiti del territorio per i quali si configurano esigenze di raccordo con l'impianto urbano esistente, di integrazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione, di coordinamento del recupero di condizioni di compromissione e degrado.

3. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, i PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia



ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei PA possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

4. Le convenzioni dei PA, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

5. Nei modi e nei termini previsti dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per la presentazione dei PA è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.

6. Le previsioni contenute nei PA e loro varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

7. Nelle aree nelle quali non siano previsti piani attuativi comunali come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'attuazione del PR avviene mediante intervento diretto, nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione statale e regionale vigente.

8. Nei casi previsti dai seguenti commi, gli interventi diretti sono attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

9. Il permesso di costruire convenzionato (di seguito PCC) è lo strumento previsto dal PGT per l'attuazione dei disposti di cui all'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, al fine di assicurare la partecipazione degli interventi edilizi all'urbanizzazione del territorio, nei casi previsti dal PR. Gli interventi di nuova costruzione si attuano mediante PCC per gli ambiti specificatamente individuati negli elaborati di PR.

10. Gli interventi di nuova costruzione, inoltre, si attuano mediante PCC per le fattispecie indicate nelle norme di governo delle singole unità territoriali. In tali casi, la superficie del lotto edificabile è determinata con riferimento alla consistenza verificata alla data di adozione del presente PGT. Gli interventi di cui al presente comma determinano l'attuazione mediante PCC anche qualora le fattispecie indicate nelle norme di governo degli ambiti territoriali di cui al Titolo III delle presenti NGT, siano verificabili mediante interventi in lotti contigui, che si succedono in un arco temporale caratterizzato dalla coincidenza anche parziale del termine di validità degli atti abilitativi edilizi e che determinino un insediamento unitario.

11. Il PCC costituisce, nei casi di mutamenti di destinazione d'uso, lo strumento di attuazione dei principi stabiliti dall'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, per la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, da parte degli interessati, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. In tali casi il PCC, comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per le cessioni gratuite o gli asservimenti all'uso pubblico delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse generale.

12. Il PCC comporta la stipula di convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi a cura e spese degli interessati, con specificazione degli obblighi assunti.

13. Le spese principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo e gli atti successivi occorrenti alla loro attuazione, come pure le spese



affidenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione o asservite e ogni altro onere, sono a carico dei soggetti attuatori.

14. Il PCC può prevedere il concorso di diversi soggetti attuatori e può prevedere che gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia possano essere realizzati per diversi lotti funzionali a condizione che la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo relativo al primo intervento, preveda l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intero ambito assoggettato a PCC e l'impegno alla realizzazione delle stesse prima della richiesta del certificato di agibilità per gli edifici direttamente serviti.

#### **Art. 16. Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005, è escluso per i seguenti ambiti territoriali e tipologie di edifici o interventi di seguito elencati:

##### ***Ambito del tessuto urbano consolidato - nuclei antica formazione CS:***

-per gli edifici classificati con intervento di conservazione integrale- è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;

-per gli edifici classificati con intervento di conservazione orientata è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde solo nei casi nei quali l'altezza interna di imposta di gronda non sia inferiore a 1,50 e previo favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi dell'art. 64 comma 8 della l.r. 12/2005. Per edifici adiacenti, la maggior altezza non deve comunque superare l'altezza dell'edificio contiguo più alto privilegiando l'allineamento di colmo e ove possibile di falda degli edifici adiacenti;

-per gli edifici classificati con intervento di demolizione e ambiti di riqualificazione del centro storico è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della l.r. 12/2005;

**-per gli edifici ricadenti in Piani attuativi attivati**, edifici soggetti a piani attuativi comunque denominati: è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della l.r. 12/2005;

##### **-per gli edifici esistenti esterni al Tessuto Urbano Consolidato:**

"Abitazioni e attrezzature rurali": è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;

"Edifici residenziali": è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde previo favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi



dell'art. 64 comma 8 della l.r. 12/2005;

**Ambito residenziale consolidato - tessuto urbano consolidato residenziale**

è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63 della l.r. 12/2005.

**Art. 17. Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti e recupero dei piani terra esistenti**

1. Nei modi e nei termini previsti dalla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 e secondo le finalità e i presupposti della richiamata legge regionale, sono ammessi interventi di recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale.

2. Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire i presupposti, rispettare le condizioni, la disciplina edilizia e i requisiti tecnici degli interventi previste dalla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7.

3. Ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 26 novembre 2019, n. 18, sono ammessi interventi di recupero dei piani terra esistenti.

**Art. 18. Opere di urbanizzazione primaria**

1. Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'articolo 44 comma 3 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- Strade.
- Spazi di sosta o di parcheggio.
- Fognature.
- Rete idrica.
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.
- Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
- Pubblica illuminazione.
- Spazi di verde attrezzato.

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

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

4. Fatto salvo quanto stabilito dalle norme di settore in materia di espropriazione per pubblica utilità, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria costituenti sistemi a rete di infrastrutturazione del sottosuolo, è ammessa in tutte le unità territoriali individuate dal PR. Sono inoltre ammesse in tutte le unità territoriali l'adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque di percorsi per la mobilità dolce, l'adeguamento funzionale di strade al fine della sicurezza della circolazione, nel limite del raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione vigente in tema di circolazione stradale. Sono altresì ammesse le opere di difesa del suolo da



realizzare nelle aree a rischio idrogeologico molto elevato, nelle fasce fluviali e nelle aree interessate da dissesto idraulico o idrogeologico. Nelle unità territoriali denominate “Centri storici e nuclei di antica formazione”, la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve garantire l’integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dei manufatti di interesse storico-architettonico e comunque deve garantire la compatibilità con le esigenze prioritarie di tutela dei caratteri d’interesse culturale. Nelle aree costituenti il sistema rurale-paesistico-ambientale, la realizzazione delle opere di urbanizzazione è ammessa adottando gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale e in modo, comunque, da ridurre gli ostacoli o gli impedimenti permanenti per le normali lavorazioni connesse all’attività agricola.

#### **Art. 19. Opere di urbanizzazione secondaria**

1. Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall’articolo 44 comma 4 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- Asili nido e scuole materne.
- Scuole dell’obbligo e strutture e complessi per l’istruzione superiore all’obbligo.
- Mercati di quartiere.
- Presidi per la sicurezza pubblica.
- Delegazioni comunali.
- Chiese e altri edifici religiosi.
- Impianti sportivi di quartiere.
- Aree verdi di quartiere.
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
- Cimiteri
- interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente
- interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

#### **Art. 20. Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

1. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, pertinenti all’area di trasformazione urbanistica oggetto dell’opera, nel rispetto delle norme che regolano l’esecuzione dei lavori pubblici.

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

3. Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

4. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune.



## **TITOLO V - TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO**

### **Art. 21. Tutela del patrimonio culturale**

1. Il patrimonio culturale, ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.
2. La tutela consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione. L'esercizio delle funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale.
3. Sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.
4. I beni culturali sono assoggettati alle misure di protezione e conservazione di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo III del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
5. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'articolo 134 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.
6. I beni paesaggistici sono assoggettati al controllo e alla gestione di cui alla parte terza, Titolo I, Capi IV e V del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e alle disposizioni di cui alla parte seconda, Titolo V della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.
7. Qualunque rinvenimento di natura archeologica è disciplinato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

### **Art. 22. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio**

1. Il PGT assume il concetto di paesaggio definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata con legge 9 gennaio 2006, n.14, *quale determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.*
2. Il PGT, nell'ambito delle proprie competenze, persegue le seguenti finalità:
  - a) la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
  - b) il miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio;
  - c) la diffusione della consapevolezza dei valori del paesaggio e la loro fruizione da parte dei cittadini.



3. Il PGT individua la gestione responsabile del paesaggio come strategia prioritaria, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, per orientare e armonizzare le trasformazioni indotte dai processi di sviluppo sociali, economici e ambientali verso azioni condivise e compatibili.
4. Il PGT promuove la salvaguardia del paesaggio mediante azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici, giustificate dal valore di patrimonio identitario.
5. Gli obiettivi generali del PR, in materia di paesaggio sono:
  - tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori riconosciuti;
  - promuovere l'identità locale nel rispetto del principio di sostenibilità;
  - riqualificare condizioni di compromissione e di degrado;
  - indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.

#### **Art. 23. Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 35 della Normativa del Piano Paesaggistico di cui al vigente Piano Territoriale Regionale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.
2. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e del Parchi, o dal PGT.
3. Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesaggistica definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista anche sulla base delle disposizioni dell'elaborato di PGT inerente la sensibilità paesaggistica.

#### **Art. 24. Principi di tutela dell'ambiente**

1. La tutela dell'ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale deve essere garantita da tutti gli enti pubblici e privati e dalle persone fisiche e giuridiche pubbliche o private, mediante una adeguata azione che sia informata ai principi della precauzione, dell'azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente, nonché al principio «chi inquina paga» che, ai sensi dell'articolo 174, comma 2, del Trattato delle unioni europee, regolano la politica della Comunità in materia ambientale.
2. Ogni attività umana giuridicamente rilevante ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, deve conformarsi al principio dello sviluppo sostenibile.
3. La valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Per mezzo della stessa si affronta la determinazione della valutazione preventiva integrata degli impatti ambientali nello svolgimento delle attività normative e amministrative, di informazione ambientale, di pianificazione e programmazione.



4. i piani, programmi, progetti individuati nel decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 sono assoggettati alle procedure autorizzative in campo ambientale, in materia di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento, nei modi e nei termini stabiliti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dalle disposizioni regionali in materia.
5. La trasformazione di un sito in cui sono cessate le attività produttive, è subordinato alle procedure di indagine ambientale sulla qualità dei suoli, sulla base delle cui risultanze si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
6. La disciplina generale per la tutela delle acque superficiali e sotterranee e gli obiettivi minimi di qualità ambientale per i corpi idrici sono determinati dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dalle disposizioni regionali in materia.
7. La gestione dei rifiuti costituisce attività di pubblico interesse ed è disciplinata dalla parte quarta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 al fine di assicurare un'elevata protezione dell'ambiente e controlli efficaci, tenendo conto della specificità dei rifiuti pericolosi, nonché al fine di preservare le risorse naturali.
8. Gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati sono disciplinati dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152; le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento, sono determinati dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dalle disposizioni regionali in materia.
9. Ai fini della prevenzione e della limitazione dell'inquinamento atmosferico, il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 stabilisce i valori di emissione, le prescrizioni, i metodi di campionamento e di analisi delle emissioni in atmosfera di impianti e attività, e disciplina le procedure per l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera.
10. Ai fini della prevenzione e della limitazione dell'inquinamento atmosferico, gli impianti termici civili sono disciplinati dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
11. Le norme in materia di tutela risarcitoria contro i danni all'ambiente, sono disciplinate dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

#### **Art. 25. Boschi**

1. Ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34, il patrimonio forestale nazionale è parte del capitale naturale nazionale e bene di rilevante interesse pubblico da tutelare e valorizzare per la stabilità e il benessere delle generazioni presenti e future. Costituiscono patrimonio forestale nazionale l'insieme dei boschi, come definiti dai commi 3 e 4, dell'articolo 3 e delle aree assimilate a bosco, di cui all'articolo 4 del richiamato d.lgs. 34/2018.
2. Gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dall'Ente gestore del Parco Regionale o dalla Regione per il restante territorio, nei modi e nei termini di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31.
3. I piani di indirizzo forestale costituiscono uno strumento di analisi e di indirizzo per la gestione dell'intero territorio forestale ad essi assoggettati, di raccordo tra la pianificazione forestale e la pianificazione territoriale, ai sensi e per gli effetti di cui alla richiamata legge regionale 31/2008. I vigenti piani di indirizzo forestale, in relazione alle caratteristiche dei territori oggetto di pianificazione, delimitano le aree in cui la trasformazione può essere autorizzata; definiscono modalità e limiti, anche quantitativi, per le autorizzazioni alla



trasformazione del bosco; stabiliscono tipologie, caratteristiche qualitative e quantitative e localizzazione dei relativi interventi di natura compensativa.

4. La delimitazione delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco stabilite nei piani di indirizzo forestale sono immediatamente esecutive e costituiscono variante agli strumenti urbanistici.

5. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio al vigente Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo per l'ambito territoriale esterno al Parco e al vigente Piano di Indirizzo Forestale del Parco Adda Nord.

#### **Art. 26. Rete Ecologica Comunale**

1. Al fine di mantenere in uno stato di conservazione sufficiente gli ecosistemi naturali in paesaggi sottoposti a trasformazione e frammentazione ambientale, il PGT individua la Rete Ecologica Comunale (REC) mediante la quale promuovere un insieme di strategie che prevedono di tutelare i frammenti residui di habitat naturali e seminaturali, di incrementare la superficie di habitat a disposizione delle specie sensibili, di ripristinare, mantenere e potenziare la connessione funzionale delle aree naturali e seminaturali, coerentemente con i criteri contenuti nella Dgr 26 novembre 2008, n. 8/8515.

2. Le finalità della pianificazione per tali aree sono orientate a tutelare e ampliare le aree di vegetazione naturale, a promuovere e attuare interventi di manutenzione o rinaturalizzazione del reticolo idrografico e dei relativi contesti, a tutelare i punti di vista particolari che consentono ampie visuali, salvaguardandone la continuità e integrità paesaggistica, a limitare e, qualora tecnicamente possibile, ridurre mediante interventi di rinaturalizzazione, la impermeabilizzazione del suolo.

3. In generale negli elementi funzionali della rete ecologica sono ammesse tutte le funzioni e le azioni che concorrono al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat, alla promozione della fruizione per attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con gli obiettivi di tutela e potenziamento della biodiversità, allo sviluppo di attività economiche ecocompatibili.

4. Ai sensi del vigente PTR, a salvaguardia delle caratteristiche della Rete Ecologica Regionale, gli interventi incidenti sugli elementi della RER devono essere orientati all'obiettivo generale di conservazione delle risorse naturali. A tale fine devono essere adottati i criteri dettati dalle disposizioni di cui alla DGR 26 novembre 2008 n. VIII/8515 e alla DGR 30 dicembre 2009 - n. VIII/10962, atti a garantire la conservazione degli ambiti e degli habitat tutelati, anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema.

5. In recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle di livello provinciale, e in relazione al riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore ecologico e paesaggistico, la REC individua:

- a) gli elementi della Rete Ecologica Regionale, della Rete Ecologica Provinciale e gli ambiti ricompresi nel Parco Regionale Adda Nord che costituiscono ambiti complementari di permeabilità ecologica, in appoggio alle Aree prioritarie per la biodiversità. In tali ambiti qualificati come elementi di primo e secondo livello della RER deve essere perseguita la qualificazione e l'estensione della dotazione arboreo-arbustivo e sono, di norma, da evitare:
  - la riduzione dei varchi, salvaguardando la loro estensione, evitando interventi di trasformazione in senso edificatorio o per infrastrutture;
  - l'eliminazione degli elementi presenti di naturalità.



Tali ambiti costituiscono aree preferenziali per l'allocazione di progetti finalizzati a interventi di riequilibrio ecologico, miglioramenti ambientali, rinaturazioni compensative ecc.

Nelle aree a rischio a rischio di compromissione, devono essere promossi interventi finalizzati alla realizzazione di fasce tampone e di fasce vegetali di mitigazione degli impatti, in modo da definire margini multifunzionali tra il sistema rurale-paesistico-ambientale e il sistema urbanizzato.

- b) aree agricole e aree verdi periurbane che costituiscono elementi di rilevanza locale di supporto alla rete ecologica. Corrispondono ad aree in grado di svolgere un ruolo di connessione funzionale ai principali elementi della rete ecologica. In tali aree, ferme restando le esigenze connesse allo svolgimento dell'attività agricola, possono essere attivati interventi di valorizzazione degli elementi di pregio ambientale e paesaggistico e possono essere attivate pratiche gestionali tali da mantenere un sufficiente livello di qualità ambientale in modo da fornire servizi ecosistemici.

In particolare, devono essere conservate le unità ecosistemiche esistenti (macchie arboree, filari alberati, siepi, ecc.), e deve essere perseguita la realizzazione di interventi di rinaturazione e di integrazione ecologica dell'agrosistema.

#### **Art. 27. Elementi geomorfologici**

1. Il PGT promuove la tutela degli elementi geomorfologici, intesi quali particolari forme del territorio, che si generano nel corso del tempo e subiscono una continua evoluzione, ad opera di processi naturali responsabili del modellamento della superficie terrestre, che per importanza e rappresentatività determinano il "segno" di un processo evolutivo geologico o geomorfologico passato e quindi in quanto testimonianza fisica della storia di un territorio e delle modalità di formazione del paesaggio attualmente percepibile.

2. Al fine della tutela della struttura morfologica dei luoghi, devono essere evitate modificazioni dell'andamento altimetrico dei terreni che possano determinare pregiudizio agli elementi geomorfologici evidenziati nello studio geologico allegato al PGT.

#### **Art. 28. La struttura della centuriazione**

1. Il PGT promuove la tutela degli elementi della centuriazione, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio connotato da una particolare concentrazione di tali elementi quali: le strade, i percorsi poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile, anche attraverso l'esame della cartografia storica, alla divisione agraria romana.

2. Al fine di perseguire tali finalità, nelle aree del territorio connotate dalla rilevanza della struttura centuriata, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) sono vietate alterazioni delle caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture, debitamente motivato, deve comunque evitare l'eliminazione degli elementi riconoscibili della centuriazione e riprendere l'orientamento degli stessi;
- b) gli interventi di nuova edificazione eventualmente ammessi dalla disciplina delle unità territoriali, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriati presenti in loco.



### **Art. 29. Percorsi rurali d'interesse pubblico**

1. Fatte salve le disposizioni di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 relative alle strade agro-silvo-pastorali, le disposizioni inerenti i percorsi di interesse paesaggistico e le disposizioni di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione, per le strade vicinali e i sentieri che costituiscono le strade rurali di interesse pubblico, sono vietate alterazioni dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze di ordine culturale o di sicurezza.

2. È altresì vietata l'asfaltatura di detti percorsi.

3. Nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente, l'Amministrazione comunale può eseguire interventi di manutenzione al fine di realizzare itinerari ciclopedonali.

### **Art. 30. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**

1. La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici è dettata dalla legge 22 febbraio 2001 n. 36 che definisce obiettivi di qualità, limiti di esposizione e parametri per la previsione delle fasce di rispetto.

2. La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde è dettata dalla legge regionale 11 maggio 2001 n. 11.

3. Al fine della protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodomesti, devono essere osservati i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità determinati dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, secondo la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodomesti specificate dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008.

4. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio alle richiamate norme.

### **Art. 31. Area di rispetto cimiteriale**

1. L'area di rispetto cimiteriale è l'area atta a garantire l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo di culto, destinata ad assicurare l'eventuale sviluppo cimiteriale nel tempo.

2. Entro l'area di rispetto cimiteriale sono vietati interventi di nuova costruzione, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

3. All'interno dell'area di rispetto cimiteriale per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione.

4. Internamente all'area minima di metri 50,00, ferma restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a rete, possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.



5. Per quanto non precisato nella presente disposizione è fatto espresso richiamo e rinvio all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, alla legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 e al regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

### **Art. 32. Fasce di rispetto stradali**

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a metri 3,00.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 metri per le strade di tipo A;
- b) 40 metri per le strade di tipo B;
- c) 30 metri per le strade di tipo C;
- d) 20 metri per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285;
- e) 10 metri per le "strade vicinali" di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 metri per le strade di tipo A;
- b) 20 metri per le strade di tipo B;
- c) 10 metri per le strade di tipo C;
- d) 5 metri per le strade di tipo E e F.

4. In caso di PA previsti dal presente PGT, l'applicabilità delle distanze di cui al comma precedente, lettere a), b), e c) è subordinata al parere favorevole dell'Ente competente.

5. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 metri per le strade di tipo A, B;
- b) 3 metri per le strade di tipo C, F.

6. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione. Per tali strade si applicano le disposizioni di cui al comma 11 del presente articolo.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 metri.



8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 metro sul terreno non può essere inferiore a 1 metro. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo.

9. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore a 3 metri. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 8, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

10. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 metri si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 metri, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

11. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 metri per le strade di tipo A;
- b) 20 metri per le strade di tipo D;
- c) 5 metri per le strade di tipo E e per le strade di tipo F.

12. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a metri 3 per le strade di tipo A e a metri 2 per le strade di tipo D; per le altre strade, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

13. All'interno del centro abitato, per le strade di tipo E e F, qualora gli edifici esistenti definiscano un allineamento prevalente, riconoscibile e caratterizzante un tratto unitariamente identificabile di strada, e non sussistano interferenze con eventuali programmazioni di adeguamento della viabilità, è ammesso l'allineamento delle nuove costruzioni sul filo di detto riferimento. Qualora non in contrasto con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e comunque purchè non sia pregiudicata la sicurezza del traffico, in caso di demolizione è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente.

14. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere utilizzate a scopi agricoli o sistemate a verde. Sono, altresì, ammessi impianti tecnologici pubblici e di interesse pubblico, percorsi pedonali e ciclabili. Sono, infine, ammessi elementi di sicurezza e di arredo stradale e opere per il deflusso dell'acqua meteorica.

15. Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 26, commi 7 e 8 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, 495, nonché quelle di cui agli



articoli 16, comma 2, e 20, comma 2, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 27 delle presenti NGT.

16. Per quanto non precisato nella presente disposizione è fatto espresso richiamo e rinvio alle richiamate norme.

### **Art. 33. Pertinenze delle strade**

1. Le pertinenze stradali sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa.

2. Le pertinenze stradali sono regolate dalle norme del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e da quelle Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, e si distinguono in pertinenze di esercizio e pertinenze di servizio.

3. Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale.

4. Sono pertinenze di servizio le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti. Le pertinenze di servizio sono determinate, secondo le modalità fissate nel Regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, dall'ente proprietario della strada in modo che non intralcino la circolazione o limitino la visibilità.

5. La localizzazione delle pertinenze di servizio indicate nell'articolo 24, comma 4, del Codice della strada, è parte integrante del progetto stradale e deve rispondere ai requisiti di sicurezza e fluidità del traffico. Per le pertinenze che costituiscono aree di servizio destinate al rifornimento e al ristoro, le previsioni progettuali si limitano ad individuarne il numero minimo in relazione alle esigenze, in accordo con i piani regionali di riorganizzazione della rete di distribuzione dei carburanti.

6. Ai sensi dell'articolo 61 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, gli impianti di distribuzione di carburante sono da considerare parte delle aree di servizio. La installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.

7. Ai sensi dell'articolo 61 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, sulle strade di tipo E ed F in ambito urbano gli impianti di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi ai requisiti previsti per i passi carrabili, di cui all'articolo 46 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada. Gli impianti di distribuzione, comprese le relative aree di sosta, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale.

8. Per la disciplina urbanistica delle aree di servizio destinate ad impianti di distribuzione carburanti per autotrazione, è fatto espresso richiamo e rinvio all'articolo 12 delle presenti NGT.



### **Art. 34. Area di salvaguardia stradale**

1. Le aree di salvaguardia stradale, sono le aree destinate alla costruzione e all'esercizio delle opere stradali di progetto. Tali aree comprendono le sedi stradali e le pertinenze stradali. Sono altresì compresi gli spazi interclusi tra sedi stradali e rami di svincolo destinati a far parte del demanio stradale, nonché gli eventuali spazi destinati ad interventi di mitigazione e compensazione ambientale.

2. Ai sensi dell'articolo 102 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il PGT garantisce la determinazione di misure di salvaguardia dei nuovi tracciati delle infrastrutture per la mobilità previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale, assicurando una congrua distanza da esse delle nuove previsioni insediative, conformemente ai Criteri di applicazione di cui agli strumenti operativi a parte del vigente PTR.

3. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327 e le disposizioni di dettaglio dettate dagli atti di approvazione dei progetti delle infrastrutture, nelle aree di salvaguardia stradale e ferroviaria, sono vietati interventi di nuova costruzione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. È altresì consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli.

4. Ai sensi dell'articolo 165 del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e dell'articolo 216 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, per le infrastrutture strategiche di preminente interesse nazionale, le relative fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia non possono comunque essere inferiori a quelle evidenziate nel progetto preliminare dell'infrastruttura. Non possono essere rilasciati, in assenza dell'attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore, permessi di costruire né altri titoli abilitativi nell'ambito del corridoio di salvaguardia individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso. Per l'opera "Completamento Sistema Viabilistico Pedemontano lombardo (Pedemontana), l'area di salvaguardia è determinata conformemente al corridoio individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e comunque impegnate dal corridoio stesso di cui al progetto definitivo approvato con deliberazione del 6 novembre 2009, n. 97 del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE), vincolo prorogato dal CIPE con Delibera n. 1 del 19.1.2017 pubblicata sulla G.U. n. 148 del 27.6.2017 e con Delibera n. 1 del 17.1.2019 pubblicata sulla G.U. n. 137 del 13.6.2019, con atto del soggetto aggiudicatore pubblicato sulla G.U. n. 9 Parte Seconda del 21.1.2021, con atto del soggetto aggiudicatore pubblicato sulla G.U. n. 8 Parte Seconda del 19.1.2023 e con atto del soggetto aggiudicatore pubblicato sulla G.U. n. 7 Parte Seconda del 16 gennaio 2025.

5. Per le infrastrutture di interesse comunale, l'area di salvaguardia stradale ha un'estensione, misurata a partire dall'asse dell'elemento grafico individuato negli elaborati di PGT come intervento di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni e come intervento previsto per la mobilità, avente le seguenti ampiezze:

- pari a 20 metri per lato, per gli interventi di nuova costruzione di strade di interesse locale;
- pari a 30 metri di raggio per gli interventi di potenziamento e riorganizzazione delle intersezioni per strade di interesse locale.

6. Nel caso in cui gli interventi di nuova realizzazione di strade e di potenziamento e riorganizzazione delle intersezioni, siano compresi in ambiti assoggettati a PA e la realizzazione degli stessi sia prevista dal relativo PA, con l'approvazione del PA decadono le aree di salvaguardia stradale. In tali casi il PA deve determinare le relative distanze dal confine stradale, ai sensi delle norme vigenti.



### **Art. 35. Zona di rispetto dei corsi d'acqua**

1. Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sulle rogge e sui colatori principali, iscritti negli elenchi di cui all'articolo 1 del Regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, sono vietate le attività indicate all'articolo 96 del Regio decreto 25 luglio 1904 n. 523.
2. In particolare sono vietate:
  - Entro la fascia di m. 10 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 di campagna;
    - gli scavi;
  - Entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti:
    - le piantagioni;
    - lo smovimento di terreno.
3. Sono ammesse a distanza di m. 4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.
4. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'articolo 95 del Regio decreto 25 luglio 1904 n. 523, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.
5. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli articoli 97 e 98 del citato Regio decreto 25 luglio 1904 n. 523.

### **Art. 36. Fascia di rispetto dagli impianti di depurazione**

1. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione del Comitato dei Ministri del 4 febbraio 1977, è prescritta una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto, pari a m. 100.
2. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alla richiamata deliberazione e alle norme vigenti in materia.

### **Art. 37. Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano**

1. Ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, il PGT delimita la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto circostante le captazioni delle acque destinate al consumo umano.
2. In tali zone si applicano le disposizioni di cui all'articolo 94 del richiamato d.lgs. 152/2006.

### **Art. 38. Compatibilità degli insediamenti produttivi e delle aziende agro-zootecniche**

1. Al fine di garantire una mutua compatibilità tra gli insediamenti esistenti e previsti, e al fine di garantire la massima salvaguardia per la popolazione e l'ambiente, l'insediamento delle attività produttive, deve risultare sotto ogni profilo compatibile con l'ambiente urbano. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi.
2. Fatta salva la disciplina prevista dall'ordinamento vigente in materia di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento e l'applicazione della normativa vigente in materia di valutazione ambientale dei progetti e di procedure autorizzative in campo ambientale, l'insediamento di nuove attività negli ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato



prevalentemente residenziale, è subordinato all'impegno all'ottenimento di idonea certificazione di gestione ambientale.

3. Fermo restando quanto prescritto al comma 2 e fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie approvato con regio decreto del 27 luglio 1934, n. 1256, negli ambiti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, è vietato l'insediamento di nuove attività insalubri di I classe.

4. Al fine di minimizzare le interferenze che si possono generare tra aziende agro-zootecniche ed aree destinate ad utilizzi non agricoli e in ragione di assicurare la mutua compatibilità tra le scelte di politica agricola con le esigenze di rilievo igienico-sanitario a tutela della popolazione e dell'ambiente, per quanto attiene ai principali aspetti di allevamento devono essere adottate scelte progettuali e soluzioni impiantistiche orientate alle migliori tecniche disponibili considerate a basso impatto ambientale.

5. Le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione devono essere localizzate ad una distanza da insediamenti esistenti e previsti a destinazione residenziale e terziaria non aziendali, non inferiore a 400 metri per allevamenti assoggettati ad Autorizzazione Integrata Ambientale o a Valutazione d'Impatto Ambientale o a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, e a 200 metri per gli altri allevamenti. In ragione di soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia e pericolo per i lavoratori e la popolazione circostante, di concerto con l'autorità sanitaria e veterinaria competente, tali distanze possono essere ridotte. In ragione di particolari condizioni di allevamento, sentite le competenti autorità sanitarie e veterinarie, tali distanze possono essere aumentate a garanzia della incolumità della popolazione e dell'ambiente.

#### **Art. 39. Occupazione del suolo per deposito di materiali ed esposizioni di merci**

1. I depositi di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentiti solo negli ambiti produttivi.

2. Per le aree relative alla gestione dei rifiuti prodotti dalle attività di costruzione, demolizioni e scavi, è fatto riferimento alla legislazione vigente in materia.



## **TITOLO VI – NORME DI GOVERNO DELLE UNITÀ TERRITORIALI**

### **Art. 40. Articolazione del territorio**

1. Il PR, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e in coerenza con la pianificazione di livello regionale e provinciale, definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Tali ambiti e tali aree sono ulteriormente articolati in sistemi ed unità territoriali all'interno delle quali le componenti antropiche, di tipo insediativo e di uso del suolo e le componenti naturali, di tipo morfologico, idrografico e vegetazionale, presentano caratteri coerenti e relazioni tali da attribuire a ciascuna porzione specificità ed identità riconoscibili sotto il profilo territoriale e paesaggistico.

3. Per le diverse unità territoriali, il PR stabilisce la disciplina urbanistica per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione, definendo le condizioni di assetto territoriale per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile.

### **Art. 41. Unità territoriale CS- centri storici e nuclei di antica formazione**

1. Il PGT, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, definisce come centri storici e nuclei di antica formazione, i contesti prevalentemente edificati costituiti da insediamenti la cui presenza, traccia o permanenza è rilevabile nella cartografia storica rappresentata nel quadro conoscitivo del territorio comunale e che, per epoca di fondazione, struttura urbana e tipologia insediativa, costituiscono complessi di interesse culturale e paesaggistico.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriale, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una vivibilità e vitalità dei luoghi.

#### **Destinazioni d'uso**

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

<b>A</b>	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
<b>B</b>	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
<b>C</b>	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
<b>D</b>	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
<b>E</b>	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
<b>F</b>	COSTRUZIONI
<b>G 1</b>	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
<b>G 2</b>	COMMERCIO ALL'INGROSSO
<b>G 3.2</b>	Medie strutture di vendita ad eccezione di quelle disciplinate dall'articolo 11 delle presenti norme
<b>G 3.3</b>	Grandi strutture di vendita
<b>G 3.4</b>	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria



<b>H</b>	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
<b>J</b>	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
<b>N</b>	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
<b>R 3</b>	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
<b>R 4.2</b>	Attività ricreative e di divertimento
<b>S 3.1</b>	Attività delle lavanderie industriali

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

4. Il PR, individua le prescrizioni e gli indirizzi qualitativi di ordine morfologico, tipologico e materico per gli interventi da attuarsi in tale unità territoriale.

5. Negli elaborati del PR in ragione delle specifiche qualità morfologiche, delle relazioni con il contesto insediativo circostante e delle identità tipologiche, sono individuate le unità urbane e le unità edilizie che costituiscono il riferimento per le valutazioni di compatibilità e coerenza degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica. Sono, inoltre, individuati i sistemi e gli elementi di interesse paesaggistico da tutelare e valorizzare nel rispetto delle specifiche connotazioni storiche e architettoniche identitarie.

6. Al fine della regolamentazione degli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione, nell'elaborato denominato PR 03\_01, sono esplicitate le azioni progettuali per la riqualificazione dei singoli manufatti edilizi, da attuarsi secondo le prescrizioni di seguito evidenziate. Le norme disposte per i singoli manufatti edilizi, si intendono estese ai manufatti minori, ai manufatti accessori e alle aree di pertinenza. In particolare per tali manufatti, sono ammessi gli interventi previsti per l'unità edilizia attinente, che possono determinare, nel rispetto della consistenza strutturale del manufatto esistente, anche una diversa caratterizzazione funzionale, con esclusione delle innovazioni cui consegua la perdita del carattere pertinenziale.

7. Per gli ambiti qualificati come attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione e i parametri di edificabilità sono definite dal PS.

**41.1. Conservazione integrale**

1. Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie considerate come patrimonio architettonico di valore culturale, storico-testimoniale e sociale; si tratta di edifici che per valenza architettonica, storico-documentale o ambientale costituiscono un valore per la comunità locale e contribuiscono a determinare l'immagine del centro storico. Sono ricompresi in tale categoria ville storiche, palazzi nobiliari, chiese, ma anche architetture di matrice rurale che testimoniano gli ambienti di vita di una pressoché scomparsa società agricola.

2. Gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero del patrimonio edilizio, valorizzandone i caratteri architettonici e rendendone possibile un uso coerente.

3. Il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti.

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

IF	esistente
ICF	esistente
IPF	esistente
H edificio max	esistente



#### **41.2. Conservazione orientata**

1. Riguarda azioni progettuali finalizzate alla valorizzazione degli assetti urbani e degli aspetti architettonici, da promuovere nelle unità edilizie che, pur non caratterizzate da elementi architettonici di rilevante pregio, costituiscono strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla formazione del centro storico.

2. Gli interventi devono perseguire la riqualificazione delle caratteristiche del patrimonio edilizio in relazione all'impianto morfologico della unità urbana di riferimento.

3. Il PR si attua, di norma, attraverso interventi edilizi diretti.

4. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

IF	esistente
ICF	esistente
IPF	esistente
H edificio max	esistente

5. In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione parziale o totale, l'intervento è assoggettato a PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione dell'impianto originario, con SL pari all'esistente.

IF	esistente
ICF	esistente
IPF	esistente
H edificio max	esistente

#### **41.3. Riqualificazione coerente**

1. Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie caratterizzate da edifici di recente costruzione o esito di sostituzione edilizia, connotati come elementi innovativi rispetto al contesto di matrice storica, sotto il profilo dell'impianto insediativo, della tipologia edilizia o dei caratteri architettonici e compositivi.

2. Gli interventi devono essere tesi al mantenimento dell'attuale impianto edilizio e al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio.

3. Il PR si attua ordinariamente attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

IF	esistente
ICF	esistente
IPF	esistente
H edificio max	esistente

#### **41.4. Ambito di recupero del nucleo storico**

1. Riguarda azioni progettuali da promuovere in un ambito caratterizzato da insediamento produttivo incoerente con la forma urbana e con i caratteri identitari dei luoghi di matrice storica.

2. L'intervento deve essere teso ad una riqualificazione funzionale e morfologica con la proposizione di un'unità edilizia paesaggisticamente ed ambientalmente integrata con il nucleo di antica formazione, da attuarsi con un intervento di sostituzione edilizia previo PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione di un impianto



insediativo compatibile e coerente con il carattere morfologico e testimoniale desumibile dallo studio dei valori storico-culturali e dei caratteri paesaggistici del contesto di matrice storica di riferimento.

IF	esistente
ICF	esistente e comunque non superiore al 50%
IPF	esistente e comunque non inferiore al 10%
H edificio max	esistente e comunque non superiore a 10,50 m

3. Nelle more di attuazione dell'intervento di riqualificazione, devono essere osservate le seguenti prescrizioni: sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 42. Indirizzi per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio di antica formazione e di matrice storica**

1. La qualità degli insediamenti urbani e degli elementi dell'architettura, è in grado di contribuire alla valorizzazione del paesaggio e concorre ad innalzare il livello della qualità della vita della collettività; in quanto tale, riveste un interesse pubblico, da promuovere tra gli obiettivi del PGT mediante la tutela e il miglioramento del patrimonio architettonico.

2. In ogni intervento di trasformazione i criteri progettuali devono essere orientati alla salvaguardia, al miglioramento e all'assegnazione di "qualità" agli edifici e allo spazio urbano, in un rapporto di equilibrio e di compatibilità con le caratteristiche degli organismi edilizi e del contesto su cui si opera.

3. Al fine di perseguire tali obiettivi devono essere osservati gli indirizzi di cui allo "Studio dello spazio urbano, del paesaggio e dei caratteri storico-insediativi" allegato al PGT che costituisce strumento di conoscenza e chiave interpretativa, con strumenti derivati dall'analisi delle tipologie edilizie e della morfologia urbana, dallo studio delle caratteristiche del paesaggio e dall'indagine delle consistenze storiche e del patrimonio architettonico e ambientale.

#### **Art. 43. Unità territoriale R1 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di consolidamento della densità esistente**

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, con edifici con tipologie e architetture diversificate.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico.

##### **Destinazioni d'uso**

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

<b>A</b>	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
<b>B</b>	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
<b>C</b>	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
<b>D</b>	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
<b>E</b>	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
<b>F</b>	COSTRUZIONI
<b>G 1</b>	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
<b>G 2</b>	COMMERCIO ALL'INGROSSO



<b>G 3.2</b>	Medie strutture di vendita ad eccezione di quelle disciplinate dall'articolo 11 delle presenti norme
<b>G 3.3</b>	Grandi strutture di vendita
<b>G 3.4</b>	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
<b>H</b>	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
<b>J</b>	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
<b>N</b>	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
<b>R 3</b>	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
<b>R 4.2</b>	Attività ricreative e di divertimento
<b>S 3.1</b>	Attività delle lavanderie industriali

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

4. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

IF	esistente
ICF	30 %
IPF	30 %
H edificio max	esistente

**Art. 44. Unità territoriale R2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità**

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale, con preminente ricorrenza di edifici monofamiliari o bifamiliari, isolati o aggregati in serie.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate al mantenimento e al completamento dell'attuale impianto urbanistico, con interventi ad integrazione dell'attuale sistema insediativo, in forme coerenti con il tessuto urbano di riferimento.

**Destinazioni d'uso**

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

<b>A</b>	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
<b>B</b>	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
<b>C</b>	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
<b>D</b>	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
<b>E</b>	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
<b>F</b>	COSTRUZIONI
<b>G 1</b>	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
<b>G 2</b>	COMMERCIO ALL'INGROSSO
<b>G 3.2</b>	Medie strutture di vendita ad eccezione di quelle disciplinate dall'articolo 11 delle presenti norme
<b>G 3.3</b>	Grandi strutture di vendita
<b>G 3.4</b>	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
<b>H</b>	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
<b>J</b>	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
<b>N</b>	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE



<b>R 3</b>	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
<b>R 4.2</b>	Attività ricreative e di divertimento
<b>S 3.1</b>	Attività delle lavanderie industriali

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

4. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

IF	0,35 mq/mq
ICF	25 %
IPF	30 %
H edificio max	7,40 m

**Art. 45. Unità territoriale R3 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità**

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologie diversificate con preminenza di edifici plurifamiliari a costruzione aperta o in linea e con presenza di destinazioni di servizio e complementari.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate ad un sostanziale mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, con una attenzione agli aspetti qualitativi e strutturali del sistema urbano da promuovere con il generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, con la concretizzazione di un adeguato carattere polifunzionale degli insediamenti.

**Destinazioni d'uso**

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

<b>A</b>	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
<b>B</b>	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
<b>C</b>	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
<b>D</b>	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
<b>E</b>	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
<b>F</b>	COSTRUZIONI
<b>G 1</b>	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
<b>G 2</b>	COMMERCIO ALL'INGROSSO
<b>G 3.2</b>	Medie strutture di vendita ad eccezione di quelle disciplinate dall'articolo 11 delle presenti norme
<b>G 3.3</b>	Grandi strutture di vendita
<b>G 3.4</b>	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
<b>H</b>	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
<b>J</b>	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
<b>N</b>	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
<b>R 3</b>	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
<b>R 4.2</b>	Attività ricreative e di divertimento
<b>S 3.1</b>	Attività delle lavanderie industriali



**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

4. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

IF	0,400 mq/mq
ICF	30 %
IPF	30 %
H edificio max	10,50 m

**Art. 46. Unità territoriale R4 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità**

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologie diversificate con preminenza di edifici plurifamiliari a costruzione aperta o aggregata e con presenza di destinazioni di servizio e complementari.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate ad un sostanziale mantenimento dell'attuale impianto urbanistico.

**Destinazioni d'uso**

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

<b>A</b>	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
<b>B</b>	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
<b>C</b>	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
<b>D</b>	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
<b>E</b>	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
<b>F</b>	COSTRUZIONI
<b>G 1</b>	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
<b>G 2</b>	COMMERCIO ALL'INGROSSO
<b>G 3.2</b>	Medie strutture di vendita ad eccezione di quelle disciplinate dall'articolo 11 delle presenti norme
<b>G 3.3</b>	Grandi strutture di vendita
<b>G 3.4</b>	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
<b>H</b>	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
<b>J</b>	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
<b>N</b>	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
<b>R 3</b>	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
<b>R 4.2</b>	Attività ricreative e di divertimento
<b>S 3.1</b>	Attività delle lavanderie industriali

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

4. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

IF	0,700 mq/mq
ICF	30 %



IPF 30 %  
H edificio max 10,50 m

**Art. 47. Unità territoriale P1 – ambiti a prevalente specializzazione produttiva**

1. L'unità territoriale riguarda aree interessate da impianti produttivi di beni.
2. Le finalità della pianificazione per tali unità territoriali, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti.

**Destinazioni d'uso**

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è produzione di beni. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

<b>A</b>	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
<b>B</b>	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
<b>E</b>	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
<b>G 2.1</b>	centri commerciali all'ingrosso non alimentari
<b>G 2.2</b>	mercati all'ingrosso agro-alimentari
<b>G 3.2</b>	Medie strutture di vendita ad eccezione di quelle disciplinate dall'articolo 11 delle presenti norme
<b>G 3.3</b>	Grandi strutture di vendita ad eccezione di quelle disciplinate dall'articolo 11 delle presenti norme
<b>G 3.4</b>	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria ad eccezione di quelle disciplinate dall'articolo 11 delle presenti norme
<b>I 1</b>	ALLOGGIO
<b>P</b>	ISTRUZIONE
<b>Q</b>	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
<b>R 3</b>	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
<b>Z</b>	RESIDENZA

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

4. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

IF 0,600 mq/mq  
ICF 60 %  
IPF 20 %  
H edificio max 9,00 m

5. Nell'unità territoriale sono individuati, altresì, gli ambiti di conferma delle previsioni di cui ai PA approvati precedentemente all'adozione del presente PGT e identificati negli elaborati di PR con la denominazione PAV.

6. Fino alla completa attuazione dei PA vigenti, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

7. Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 17 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, a seguito della completa concretizzazione delle previsioni dei PA vigenti, e comunque alla



scadenza delle relative convenzioni urbanistiche qualora assolti gli adempimenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

IF	0,600 mq/mq
ICF	60 %
IPF	20 %
H edificio max	9,00 m

### **Prescrizioni particolari**

8. Gli spazi destinati alla vendita di beni prodotti dalle imprese insediate, esclusi dall'ambito di applicazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, devono avere superficie di vendita per ciascuna attività insediata inferiore a mq 1.500 e comunque inferiore al 50% della SL dell'unità locale cui accedono.

9. L'insediamento di esercizi all'ingrosso e di logistica è subordinato alla presentazione di adeguato studio che attesti la compatibilità e sostenibilità dell'intervento in modo correlato alla rilevanza ed alla incidenza dell'intervento stesso sul contesto socio-economico, territoriale e ambientale di riferimento, con particolare riguardo all'impatto acustico, all'inquinamento atmosferico, all'impatto sulle condizioni di mobilità e di traffico -sia per quanto concerne le modalità di effettuazione dell'approvvigionamento che per quanto attiene all'afflusso dei clienti- alle dotazioni infrastrutturali e alla dotazioni di spazi per parcheggi. L'insediamento di esercizi all'ingrosso e di logistica aventi SL compresa maggiore di mq 250, è subordinato a PCC. La localizzazione di nuovi insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale nonché interventi interessanti insediamenti logistici esistenti il cui ampliamento ne determina la rilevanza sovracomunale, sono subordinati all'osservanza delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 agosto 2024, n. 15 e ai relativi criteri e indirizzi stabiliti dalle disposizioni regionali di attuazione della richiamata legge.

10. Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento. Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, deve evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle specie impiantate. Le specie arboree devono essere scelte con particolare attenzione in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno, alle caratteristiche ecologiche e percettive delle essenze. Le essenze devono essere scelte tra le specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del regolamento regionale 20 luglio 2007 n. 5, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale; sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla legge regionale 31 marzo 2008 n. 10. Le fasce arboree e arbustive devono avere una profondità superiore a m. 3, devono essere mantenute libere da impermeabilizzazione e devono garantire la percolazione diretta in falda.

11. Al fine di supportare e incentivare lo sviluppo economico sostenibile del territorio, favorendo l'innovazione dei processi, dei prodotti e dei servizi, per documentate ragioni determinate dalla necessità di realizzare e recuperare edifici e impianti funzionali alla trasformazione tecnologica e digitale dell'impresa, a promuovere l'innovazione tecnologica e la sostenibilità ambientale, è consentita un'altezza massima maggiore di quella ordinariamente prevista nell'unità territoriale. In tali casi, gli interventi edilizi possono comportare l'incremento di metri 3,00 dell'altezza massima.



#### **Art. 48. Unità territoriale C1 – ambiti a prevalente specializzazione commerciale**

1. L'unità territoriale comprende ambito caratterizzato dalla presenza di esercizio commerciale in grande struttura di vendita.
2. Le finalità della pianificazione per tale ambito, sono orientate al generale miglioramento della qualità prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento dell'efficienza complessiva dell'insediamento.

#### **Destinazioni d'uso**

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è produzione di servizi. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

<b>A</b>	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
<b>B</b>	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
<b>C</b>	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
<b>D</b>	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
<b>E</b>	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
<b>G 2</b>	COMMERCIO ALL'INGROSSO
<b>H</b>	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
<b>R 3</b>	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
<b>S 3.1</b>	Attività delle lavanderie industriali
<b>Z</b>	RESIDENZA

#### **Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

4. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri:

IF	0,500 mq/mq
ICF	40 %
IPF	20 %
H edificio max	11,00 m

5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione, il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

IT	0,500 mq/mq
ICT	40 %
IPT	20 %
H edificio max	11,00 m

Dotazione di servizi indotta dall'intervento nella quantità minima prevista dal PS.

#### **Art. 49. Edifici isolati esterni al tessuto urbano consolidato**

1. Riguarda elementi puntuali esterni al tessuto urbano consolidato, di differente origine, aventi caratteristiche tipologiche, costruttive e funzionali non omogenee e stratificatesi nel tempo.
2. Le finalità della pianificazione per tali edifici, sono orientate al generale miglioramento della qualità prestazionale del patrimonio edilizio.



3. Nella tabella seguente sono puntualmente individuati l'uso/destinazione ammessi e gli interventi ammessi. Per gli edifici minori (edifici 2,3,4,5,6,7,8,9,10) qualificati quali costruzioni caratterizzate da ridotta dimensione e dalla permanenza non continuativa delle persone, gli interventi non devono comportare modifica dell'uso individuato.

EDIFICIO	LOCALIZZAZIONE	USO/DESTINAZIONE	INTERVENTI AMMESSI
2	Via Parini	Rustico	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
3	Via Parini	Box auto	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
4	Via Dante Alighieri	Deposito attrezzi	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
5	Via Dante Alighieri	Deposito attrezzi	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
6	Via Dante Alighieri	Deposito attrezzi	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
7	Via Dante Alighieri	Deposito attrezzi	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
8	Via Dante Alighieri	Deposito attrezzi	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
9	Via Dante Alighieri	Deposito attrezzi	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
10	Via Dante Alighieri	Deposito attrezzi	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
11	Vicolo Zaire	Abitazione/Residenza	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di SL
12	Vicolo Zaire	Capannone/Produttiva	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di SL
13	Via Aldo Moro	Abitazione/Residenza	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di SL
14	Via Aldo Moro	Abitazione/Residenza	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di SL
15	Via A. Manzoni	Abitazione/Residenza	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di SL
16	Via A. Manzoni	Abitazione/Residenza	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di SL



17	Via G. Parini	Abitazione/Residenza	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di SL
----	---------------	----------------------	---

4. Sono, inoltre, ammessi gli interventi di cui all'articolo 6 del DPR 380/2001.



### **Art. 50. Unità territoriali A1 - Aree agricole**

1. L'unità territoriale comprende le aree idonee, per valore agroforestale dei suoli, specificità dei caratteri fisiografici, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari. Le aree sono caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo e rivestono un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico.

2. Il territorio agricolo comprende le aree che si collocano prevalentemente nella piana intercomunale extraurbana e verso i declivi dei margini di alveo fluviale dell'Adda.

3. In coerenza con i principi, i criteri e le azioni previste dalla programmazione regionale e provinciale, le finalità della pianificazione per tali aree, sono orientate a conservare la contiguità delle aree agricole, a salvaguardare la funzione che i terreni agricoli svolgono per il sistema socio economico, per la difesa dell'ambiente, per l'integrità del paesaggio e per la conservazione degli aspetti storici e culturali.

#### **Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

4. Nelle aree destinate all'agricoltura, ai sensi dell'articolo 59 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti.

5. Ai sensi e per gli effetti di cui ai commi 1bis e 1ter dell'articolo 59 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono altresì ammessi la ristrutturazione di edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, con finalizzazione alla realizzazione di centri ippici.

6. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati alle prescrizioni di cui agli articoli 59 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

7. Le modalità di esercizio dell'attività agrituristica sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge 20 febbraio 2006, n. 96, alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 e del regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4.

8. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 4 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

9. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

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

10. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 4, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il



40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

11. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 8 e 9 sono incrementati del 20 per cento.

12. Devono essere osservati i seguenti parametri di altezza massima:

- a) per gli edifici destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda: 7,00 m
- b) per le attrezzature e le infrastrutture produttive: 7,00 m salvo la possibilità di maggiori altezze quando ciò sia reso necessario da dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica
- c) per le serre: 6,00 m

13. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

- lef esistente
- Rcf esistente
- Rpf esistente
- H max esistente

#### ***Prescrizioni particolari***

14. Sono ammesse le recinzioni connesse a esigenze di tutela degli insediamenti edilizi agricoli, compresi gli insediamenti legati ad attività agrituristiche, gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza, comprese le recinzioni temporanee per attività di allevamento o a protezione di piantagioni, o di colture di particolare pregio. Le recinzioni, da realizzare senza opere murarie fuori terra, non possono essere cieche e dovranno essere realizzate interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe. L'altezza delle recinzioni non dovrà superare m. 1,50. Le recinzioni devono in ogni caso garantire il mantenimento delle servitù di passaggio a livello di sentieri comunali, intercomunali, consortili ecc.; a tale fine dovranno rispettare la distanza di almeno m. 1,00 da strade poderali, consortili o strade che comunque assolvono le funzioni di queste ultime, garantendo una larghezza stradale di almeno m. 4,00 e un raggio di curvatura di almeno m. 10.

15. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per gli edifici legittimamente esistenti che, alla data di adozione delle presenti NGT, risultino già non più connessi all'esercizio dell'attività agricola in quanto precedentemente legittimati in forza di titolo abilitativo edilizio e accatastati ad usi differenti, è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

- lef esistente
- Rcf esistente
- Rpf esistente
- H max esistente

16. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione delle presenti NGT, non più adibiti ad usi agricoli da almeno tre anni, originariamente destinati alle residenze dell'imprenditore



agricolo, possono essere oggetto di interventi modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'articolo 23-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380 dalla categoria funzionale rurale alla categoria funzionale residenziale. Fermi restando gli adempimenti in termini di reperimento delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione e di corresponsione del contributo di costruzione previste dall'ordinamento vigente, la modifica di destinazione d'uso comporta l'impossibilità per le aree originariamente computate ai fini edificatori di realizzare altre residenze per gli imprenditori agricoli. La modifica della destinazione d'uso e delle eventuali opere connesse non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere. La modifica della destinazione d'uso è, in ogni caso, subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria a rete ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime a propria cura e spese contemporaneamente alla modifica della destinazione d'uso e delle condizioni di accessibilità all'edificio. Non sono comunque ammessi la realizzazione di interventi di asfaltatura di percorsi rurali e di impermeabilizzazione di suolo agricolo. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

lef	esistente
Rcf	esistente
Rpf	esistente
H max	esistente

17. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione delle presenti NGT, non più adibiti ad usi agricoli da almeno tre anni, originariamente destinati alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, possono essere oggetto di interventi di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'articolo 23-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380 dalla categoria funzionale rurale alla categoria funzionale produttiva e direzionale, qualora sussistano le seguenti condizioni:

- non siano ricompresi nel Parco regionale Adda Nord e non ricadano in aree qualificate come elementi di primo livello della Rete Ecologia Regionale;
- la modifica della destinazione d'uso e delle eventuali opere connesse, compresa la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione, non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere e devono essere adottati gli opportuni accorgimenti tecnici in modo da ridurre gli ostacoli o gli impedimenti permanenti per le normali lavorazioni connesse all'attività agricola per le aree non interessate dal cambio di destinazione d'uso;
- devono essere accessibili dalla rete della viabilità esistente e comunque l'accessibilità deve essere garantita senza impermeabilizzazione di suolo agricolo;
- la modifica della destinazione d'uso è, in ogni caso, subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria a rete ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime a propria cura e spese contemporaneamente alla modifica della destinazione d'uso.

18. La modifica della destinazione d'uso di cui al comma 17 è subordinata alla previa positiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale in relazione alla coerenza della destinazione proposta in termini di compatibilità ambientale e paesaggistica rispetto al contesto di riferimento e all'adeguatezza del sistema della viabilità esistente a sostenere il



traffico indotto dalla nuova destinazione. Per la disciplina delle destinazioni d'uso si applicano le disposizioni di cui alla unità territoriale P1 delle presenti NGT. Fermi restando gli adempimenti in termini di reperimento delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione e di corresponsione del contributo di costruzione previste dall'ordinamento vigente, la modifica di destinazione d'uso comporta l'impossibilità per le aree originariamente computate ai fini edificatori di realizzare altre attrezzature e infrastrutture per lo svolgimento dell'attività di imprenditori agricoli. In ogni caso, la modifica della destinazione d'uso è subordinata alla realizzazione, a cura e spese degli aventi titolo degli interventi, di opere di mitigazione consistenti in interventi di ambientazione con fasce arboree ed arbustive e interventi di mitigazione degli elementi di disturbo mediante l'impianto di siepi, filari alberati e macchie boscate. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

lef esistente  
Rcf esistente  
Rpf esistente  
H max esistente

**Art. 51. Realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo.**

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 62 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, nelle aree qualificate dal PR quali Unità territoriali A1 - Aree agricole, è ammessa la realizzazione di manufatti accessori da destinare esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale purchè siano realizzati con materiali ecocompatibili, facilmente amovibili, armonizzati ed inseriti nel paesaggio circostante.

2. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1 è consentita ai soggetti diversi da quelli individuati dall'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, interessanti aree esterne a quelle computate ai fini edificatori per la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 59 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e nelle quali non siano già presenti manufatti analoghi.

3. La realizzazione dei manufatti non deve interferire con gli elementi connotativi del paesaggio agrario e deve prevedere la definizione di accorgimenti (collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale) efficaci per contenere l'impatto paesaggistico.

4. Gli interventi di cui al presente articolo, non devono prevedere la realizzazione di fondazioni permanenti, di opere murarie e di opere di pavimentazione esterna e devono rispettare i seguenti parametri:

- Rcf 0,25 % e comunque non superiore a mq. 6;
- H. max 2,50 m;
- dimensione minima del fondo di proprietà costituente l'area di riferimento urbanistico: 2.000 mq.

5. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1 è assoggetta alla sottoscrizione da parte degli interessati, di impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimessa in pristino stato dei luoghi e per la rimozione dei manufatti accessori, a richiesta dell'Amministrazione comunale.



### **Art. 52. Unità territoriali A2 - Aree agricole di interesse strategico**

1. Nel PR è assunta l'individuazione degli ambiti agricoli strategici di cui al vigente PTCP.  
2. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23 delle Regole del Piano del vigente PTCP, il PGT persegue i seguenti indirizzi di tutela e valorizzazione:

- a) preservare e favorire la continuità spaziale degli AAS
- b) evitare consumo di suolo per utilizzi non direttamente connessi con l'attività agricola
- c) tutelare il ruolo di protezione e ricarica della falda acquifera
- d) rafforzare il valore eco-sistemico e paesistico degli AAS

3. In tali aree si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità deliberate da piani e programmi entro la data di approvazione del PTCP.

4. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per gli edifici legittimamente esistenti che, alla data di adozione delle presenti NGT, risultino già non più connessi all'esercizio dell'attività agricola in quanto precedentemente legittimati in forza di titolo abilitativo edilizio e accatastati ad usi differenti, è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

- lef esistente
- Rcf esistente
- Rpf esistente
- H max esistente

5. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione delle presenti NGT, non più adibiti ad usi agricoli da almeno tre anni, originariamente destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo, possono essere oggetto di interventi modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'articolo 23-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380 dalla categoria funzionale rurale alla categoria funzionale residenziale. Fermi restando gli adempimenti in termini di reperimento delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione e di corresponsione del contributo di costruzione previste dall'ordinamento vigente, la modifica di destinazione d'uso comporta l'impossibilità per le aree originariamente computate ai fini edificatori di realizzare altre residenze per gli imprenditori agricoli. La modifica della destinazione d'uso e delle eventuali opere connesse non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere. La modifica della destinazione d'uso è, in ogni caso, subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria a rete ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime a propria cura e spese contemporaneamente alla modifica della destinazione d'uso e delle condizioni di accessibilità all'edificio. Non sono comunque ammessi la realizzazione di interventi di asfaltatura di percorsi rurali e di impermeabilizzazione di suolo agricolo. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

- lef esistente



Rcf esistente  
Rpf esistente  
H max esistente

6. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione delle presenti NGT, non più adibiti ad usi agricoli da almeno tre anni, originariamente destinati alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, possono essere oggetto di interventi di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'articolo 23-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380 dalla categoria funzionale rurale alla categoria funzionale produttiva e direzionale, qualora sussistano le seguenti condizioni:

- non siano ricompresi nel Parco regionale Adda Nord e non ricadano in aree qualificate come elementi di primo livello della Rete Ecologia Regionale;
- la modifica della destinazione d'uso e delle eventuali opere connesse, compresa la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione, non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere e devono essere adottati gli opportuni accorgimenti tecnici in modo da ridurre gli ostacoli o gli impedimenti permanenti per le normali lavorazioni connesse all'attività agricola per le aree non interessate dal cambio di destinazione d'uso;
- devono essere accessibili dalla rete della viabilità esistente e comunque l'accessibilità deve essere garantita senza impermeabilizzazione di suolo agricolo;
- la modifica della destinazione d'uso è, in ogni caso, subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria a rete ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime a propria cura e spese contemporaneamente alla modifica della destinazione d'uso.

7. La modifica della destinazione d'uso di cui al comma 6 è subordinata alla previa positiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale in relazione alla coerenza della destinazione proposta in termini di compatibilità ambientale e paesaggistica rispetto al contesto di riferimento e all'adeguatezza del sistema della viabilità esistente a sostenere il traffico indotto dalla nuova destinazione. Per la disciplina delle destinazioni d'uso si applicano le disposizioni di cui alla unità territoriale P1 delle presenti NGT. Fermi restando gli adempimenti in termini di reperimento delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione e di corresponsione del contributo di costruzione previste dall'ordinamento vigente, la modifica di destinazione d'uso comporta l'impossibilità per le aree originariamente computate ai fini edificatori di realizzare altre attrezzature e infrastrutture per lo svolgimento dell'attività di imprenditori agricoli. In ogni caso, la modifica della destinazione d'uso è subordinata alla realizzazione, a cura e spese degli aventi titolo degli interventi, di opere di mitigazione consistenti in interventi di ambientazione con fasce arboree ed arbustive e interventi di mitigazione degli elementi di disturbo mediante l'impianto di siepi, filari alberati e macchie boscate. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

lef esistente  
Rcf esistente  
Rpf esistente



H max esistente

### **Art. 53. Unità territoriali A3 - Aree di interesse paesaggistico**

1. L'unità territoriale comprende aree caratterizzate da elementi significativi dal punto di vista ambientale ed ecologico e di particolare interesse paesaggistico e riguarda in particolare le aree prossime agli ambiti fluviali dell'Adda.
2. Le finalità della pianificazione per l'unità territoriale, sono orientate alla conservazione e alla ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, degli habitat e delle associazioni vegetali e forestali, alla salvaguardia e ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e al ripristino e valorizzazione degli equilibri ecologici e paesaggistici.

#### ***Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione***

3. In questi ambiti è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri, in modo significativo, i caratteri e gli equilibri naturali; sono preferenzialmente destinati alla realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale ed è ammesso lo svolgimento di attività agricole in grado di promuovere la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e il ruolo di produttore di servizi ecosistemici.
4. In considerazione della fragilità intrinseca di tali aree e in relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesaggistico e ambientale rivestito da questi ambiti, in tali unità territoriali pur essendo ammessa l'attività agricola, non sono ammesse nuove edificazioni.
5. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **Art. 54. Verde di salvaguardia**

1. Sono aree comprese nell'ambito urbano e periurbano, caratterizzate da permeabilità del suolo e presenza di vegetazione spontanea o coltivata, funzionali all'igiene e alla sicurezza urbana.
2. Il carattere diffuso e capillare di queste aree rappresenta un'opportunità di riconnessione e riassetto paesaggistico dell'intero territorio comunale, nonché la condizione ideale per il loro inserimento nel tessuto complessivo della salvaguardia e della riqualificazione urbana ed extraurbana.
3. Il PGT ne promuove la conservazione quale componente significativa della vivibilità delle realtà urbane per la loro funzione di decongestionamento della pressione provocata da fattori inquinanti, di regolatore del microclima, di concorso all'aumento della permeabilità del suolo.
4. Compatibilmente con la sicurezza e l'igiene urbana, l'Amministrazione Comunale può promuovere progetti finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e alla fruizione pubblica di tali aree.
5. Sono ammessi interventi esclusivamente finalizzati al miglioramento delle condizioni ecologiche e ambientali ed è ammesso lo svolgimento dell'attività agricola, compatibilmente con le preminenti esigenze di natura igienico-sanitaria: Non sono ammessi, in particolare, interventi di nuova costruzione, la realizzazione di serre, l'esecuzione di scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale, la realizzazione di nuove strade.



## **TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 55. Piani attuativi vigenti**

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il presente PGT, dei PA approvati precedentemente all'adozione del PGT.
2. Fino alla completa attuazione dei PA di cui al comma 1 e comunque entro il periodo di efficacia del rispettivo PA, gli indici e i parametri di edificabilità, le destinazioni d'uso e le specifiche prescrizioni progettuali sono quelli previsti dagli stessi PA, e dalle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.
3. Sono ammesse varianti ai PA di cui al comma 1, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico dell'ambito dell'intervento, che non incrementino l'edificabilità complessiva degli insediamenti prevista dal PA approvato e che, fatta salva la possibilità di articolare la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dal PA approvato. Le varianti che esulano dalle fattispecie del periodo precedente, devono conformarsi al presente PGT ovvero costituiscono variante allo stesso da assumere nei modi e nei termini di cui all'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
4. Analogamente sono confermate le previsioni contenute nei permessi di costruire convenzionati formati precedentemente all'approvazione del presente PGT; fino alla completa esecuzione degli interventi previsti da detti atti, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali permessi di costruire convenzionati.

### **Art. 56. Titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia in corso di validità**

1. Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli edilizi emessi precedentemente all'adozione del presente PGT, ovvero asseverati con segnalazione certificata di inizio di attività o di atti equivalenti comunque denominati, divenuti efficaci antecedentemente all'adozione del presente PGT, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia degli stessi.
2. Analogamente, sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PGT, sia intervenuta l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica.
3. Gli interventi che si concretizzano in variazioni essenziali ai progetti assentiti -così come definite dal combinato disposto dell'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12- devono conformarsi al presente PGT.

### **Art. 57. Misure di salvaguardia**

1. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 13 e dall'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire non ancora emesso ovvero di atti equivalenti comunque denominati non ancora efficaci, che risultino in contrasto con le previsioni del PGT.



2. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 36 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in relazione a interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.

#### **Art. 58. Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni del documento di piano e del piano dei servizi**

1. Negli ambiti di trasformazione, nelle more di attuazione delle previsioni del DP, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- per gli eventuali edifici esistenti ricompresi negli ambiti di trasformazione, dove non diversamente e specificatamente disposto dalle norme di governo delle unità territoriali, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
- è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a rete e spazi a verde.

2. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, nelle aree previste nel PS quali attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nelle more della concretizzazione dei servizi previsti dal PS, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- sono vietati interventi di nuova costruzione;
- per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
- è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
- è ammessa, a cura del Comune e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a rete e spazi a verde.

#### **Art. 59. Edifici in contrasto con il PGT**

1. Fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3 del presente articolo, le costruzioni legittimamente esistenti in contrasto con il PGT possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Le costruzioni legittimamente esistenti in contrasto con il PGT per quanto attiene esclusivamente alla destinazione d'uso, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. In tali casi, ferme restando le disposizioni previste dall'ordinamento vigente per la tutela della salute umana e dell'ambiente e l'adozione, qualora necessario, degli accorgimenti tecnici e tecnologici finalizzati a garantire la massima salvaguardia per la popolazione e il territorio, è ammessa la continuazione della destinazione in atto.

3. Sono, comunque, ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PGT.

#### **Art. 60. Accertamento delle superfici**

1. Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi con idoneo rilevamento topografico



strumentale da eseguirsi da parte dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione.

2. Ad analogo accertamento sono assoggettati i parametri di edificabilità definiti dalle presenti NGT come “esistenti”.

3. La determinazione dei parametri di edificabilità è eseguita secondo le modalità di computo disciplinate nel Capo I del Titolo II delle presenti NGT e con riferimento agli edifici esistenti legittimamente realizzati.

4. L'individuazione della superficie territoriale accertata deve costituire allegato obbligatorio di ogni PA, compresi quelli di attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano.

5. L'individuazione dei parametri di edificabilità deve costituire allegato obbligatorio di ogni PA o, in caso di intervento diretto, di ogni titolo abilitativo, nel caso di attuazione del PR interessante unità territoriali per le quali le presenti NGT definiscano parametri “esistenti”.

#### **Art. 61. Dergohe**

1. La deroga al PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. 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.

2. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative può essere, altresì, assentita deroga nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

3. Ai sensi della legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 sono ammesse deroghe al PGT nei modi e nei termini di cui agli articoli 40 bis e 40 ter della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

#### **Art. 62. Perequazione urbanistica**

1. Il PGT persegue la perequazione urbanistica intesa come l'insieme degli istituti e delle modalità di attuazione delle trasformazioni degli ambiti ivi previsti, mediante attribuzione di capacità edificatorie, finalizzate a realizzare un'equa distribuzione dei costi e dei benefici determinati dalle scelte di assetto territoriale. La perequazione urbanistica, in particolare, è nel PGT finalizzata a promuovere lo sviluppo armonico della pianificazione e di conseguire obiettivi di contenimento del consumo di suolo.

2. La perequazione urbanistica si realizza, nell'ambito delle previsioni del PGT, con la definizione di un indice di edificabilità territoriale da applicare alle aree oggetto di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 e ricondotte a superficie agricola o naturale, secondo le definizioni di cui al Glossario dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del vigente PTR.

3. L'indice di cui al comma 2 è pari al 35 per cento della SL massima edificabile attribuita dal PGT vigente al 2 dicembre 2014. Detto indice è riferito alla capacità edificatoria complessivamente attribuita a prescindere dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.



4. La capacità edificatoria di cui alla perequazione urbanistica può essere richiesta dagli aventi titolo all'Amministrazione comunale entro il 31 dicembre 2026.
5. Le quantità edificatorie derivanti da perequazione riguardano proprietà immobiliari catastalmente individuate, mantengono la loro validità nel periodo di efficacia del documento di piano del PGT e concorrono alla definizione del valore degli immobili ai fini della relativa imposta comunale.
6. Dette quantità edificatorie possono essere oggetto di libero trasferimento tra proprietà immobiliari, anche non contigue, e possono essere utilizzabili nelle aree di trasformazione previste dal DP e nelle unità territoriali previste dal PR per le quali sono ammessi interventi di nuova costruzione, con l'esclusione delle Unità territoriali A1 - Aree agricole e delle Unità territoriali A2 - Aree agricole di interesse strategico.
7. Al fine di monitorare i processi di attuazione degli strumenti di governo del territorio, il comune istituisce e aggiorna il registro delle quantità edificatorie in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie derivanti da perequazione urbanistica ai sensi del presente articolo.
8. Il registro è consultabile con le stesse modalità previste per gli strumenti della pianificazione comunale.
9. Resta ferma l'applicazione degli istituti di perequazione previsti dal DP per