



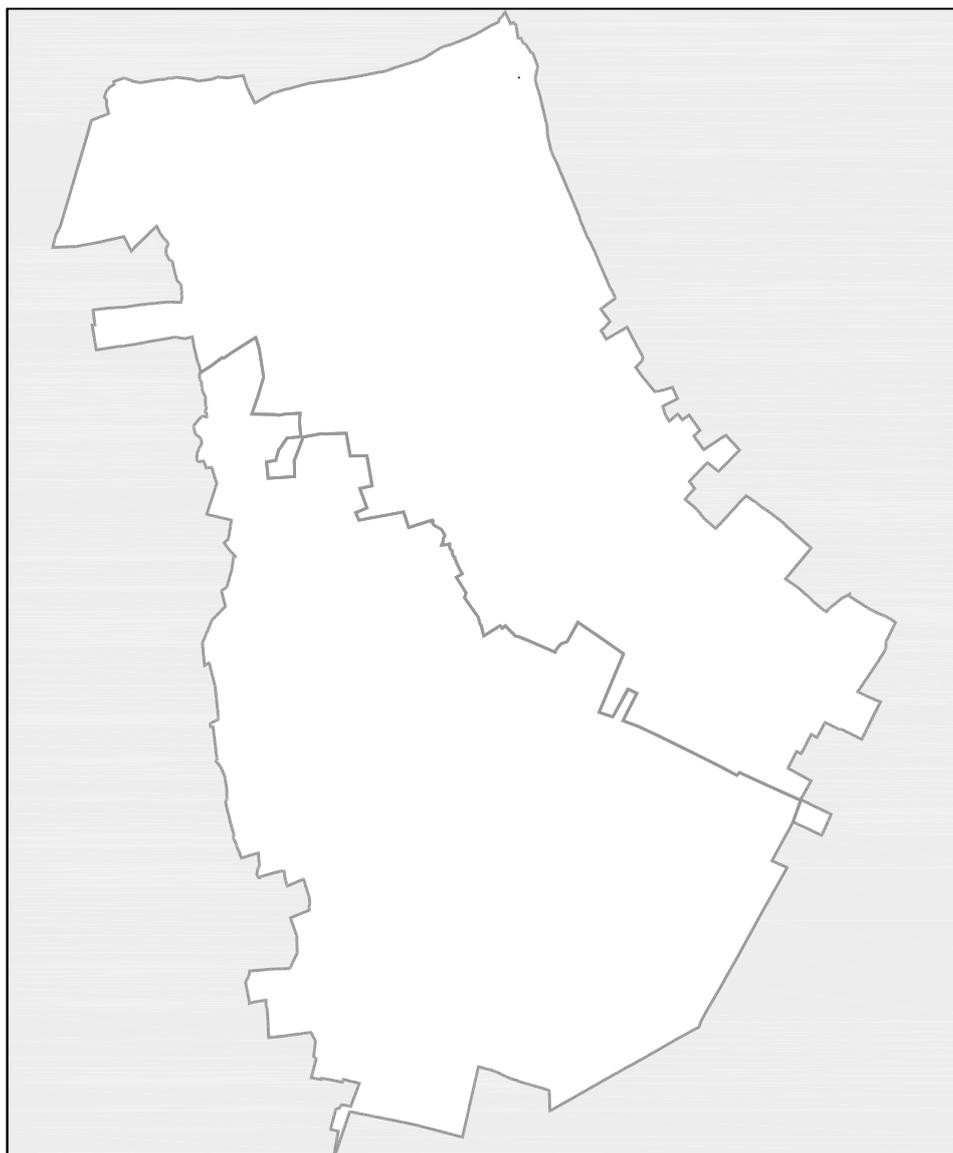
Unione dei Comuni di Basiano e Masate

Provincia di Milano



**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI BASIANO**

ai sensi dell'art. 13 - comma 2 della L.R. 12/2005



il Sindaco:

Douglas De Franciscis

l'Assessore all'Urbanistica:

Antonio Bruno

Ufficio Urbanistica:

arch. Marco Gorla
arch. Chiara Lissoni

Progettista:

arch. Luigi Moriggi

Collaboratori:

urb. Stefano Barenghi
arch. Giulia Marchetti

Delibera consiliare di adozione
n° 40 del 21.10.2015

Delibera consiliare di approvazione
n° del

Pubblicazione BURL serie
n° del

Data

Aggiornamento a seguito approvazione
controdeduzioni alle osservazioni : Aprile 2016

Pr.03

Piano delle Regole

Norme Tecniche di Attuazione

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Capo 1. Obiettivi e caratteristiche del Piano delle Regole	4
Art. 1. (Obiettivi)	4
Art. 2. (Effetti giuridici)	4
Art. 3. (Ambito di applicazione)	4
Art. 4. (Esame di impatto paesistico dei progetti)	4
Art. 5. (Elaborati costitutivi)	4
Capo 2. Disciplina delle destinazioni d'uso e norme morfologiche	5
Art. 6. (Destinazioni d'uso)	5
Art. 7. (Distanze degli edifici)	6
Art. 8. (Efficienza energetica degli edifici)	7
Capo 3. Attuazione del Piano delle Regole	7
Art. 9. (Strumenti attuativi)	7
Art. 10. (Individuazione delle aree di pertinenza urbanistica)	7
Art. 11. (Disciplina dei piani attuativi)	8
Art. 12. (Disciplina dei permessi di costruire convenzionati)	10
Art. 13. (Trasferimento di diritti edificatori)	111
Capo 4. Disposizioni particolari per l'attuazione del Piano delle Regole	11
Art. 14. (Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)	11
Art. 15. (Realizzazione di posti auto pertinenziali)	11
Art. 16. (Realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico)	12
Art. 17. (Spazi e depositi per le biciclette)	133
Art. 18. (Interventi sulle aree scoperte private)	13
Art. 19. (Qualità degli interventi)	13
TITOLO II -CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI	14
Capo 1. Norme generali	14
Art. 20. (Classificazione e disposizione generali per tutti gli ambiti)	14
Capo 2. Ambiti del tessuto urbano consolidato	155
Art. 21. (Città storica antica e moderna)	15
Art. 22. (Città storica antica e moderna. Ambito di recupero del tessuto storico - Ar)	19
Art. 23. (Città consolidata - Insedimenti pluripiano con edifici in linea a media/alta densità)	21
Art. 24. (Città consolidata - Insedimenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità)	233
Art. 25. (Città delle attività economiche – Ambito delle attività produttive consolidate)	24
Art. 26. (Ambito delle attività economiche non produttive (terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC)e espositive (DE)	277
Art. 27 – (Aree a verde privato)	28
Capo 3. Città consolidata. Ambiti di completamento del tessuto urbano	29
Art. 28. (Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale – ACR e a prevalente presenza di attività economiche - ACE)	29
Capo 4. Città delle trasformazioni	32
Art. 29. (Ambito di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza e di attività economiche - ATU)	32

Capo 5. Ambiti destinati all'agricoltura	33
Art. 30. (Ambito agricolo - E)	33
Capo 6. Ambiti della mobilità	36
Art. 31. (Ambiti per la mobilità)	36
Art. 32. (Impianti e attrezzature per la mobilità)	38
Art. 33. (Ambiti di rispetto stradale)	39
TITOLO III - DISPOSIZIONI RELATIVE AL PARCO RIO VALLONE	40
Art. 34 – (Disposizioni generali)	40
Art. 35 – (Finalità)	40
Art. 36 – (Coordinamento per il governo del territorio del PLIS)	41
Art. 37 – (Collaborazione per la gestione del territorio del PLIS)	42
Art. 38 – (Misure di mitigazione e compensazione)	42
Art. 39 – (Disposizioni generali di fruizione delle aree del PLIS)	44
Art. 40. (Prescrizioni transitorie)	44
TITOLO IV - NORME DI VALENZA PAESISTICA	47
Capo 1. Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica	47
Art. 41. (Principi di carattere generale)	47
Art. 42. (Obiettivi e finalità)	47
Capo 2. Disposizioni d'ambito	488
Art. 43. (Corridoi ecologici a valenza ambientale e paesistica di valorizzazione del reticolo idrografico)	48
Art. 44. (Ambito di rilevanza paesistica)	48
Art. 45. (Ambito agricolo)	49
Capo 3. Norme di valenza paesistica	49
Art. 46 – (Rete ecologica)	49
Art. 47 – (Viabilità di interesse paesaggistico)	51
Art. 48. (Elementi del paesaggio agrario)	51
TITOLO V - NORME SPECIFICHE	53
Capo 1. Norme sulle attività commerciali	53
Art. 49. (Ambito di applicazione e definizioni)	53
Art. 50. (Correlazione dei procedimenti)	53
Art. 51. (Insediamento attività commerciali)	54
Art. 52. (Mutamenti di destinazione d'uso)	55
Art. 53. (Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica e ambientale)	56
Art. 54. (Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico)	56
Capo 2. Norme relative alle aree per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni, la telefonia mobile e la radiotelevisione	57
Art. 55. (Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni))	57
Art. 56. (Installazione degli impianti)	57
Art. 57. (Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa)	57
TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	59
Art. 58. (Validità ed efficacia)	59
Art. 59. (Ultrattività dei piani attuativi previgenti e casi di decadenza dei titoli abilitativi)	59
Art. 60. (Interventi ammissibili negli ambiti operativi in assenza di piani attuativi)	59
Art. 61. (Interventi ammissibili sugli edifici in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole)	60
Art. 62. (Deroghe)	60

ALLEGATI

Allegato A - Classificazione e criteri di intervento per gli edifici della città storica

**Allegato B - Criteri e prescrizioni in merito all'uso dei materiali per gli edifici
della città storica**

Allegato C - Fattibilità geologica e norme geologiche di piano

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1. Obiettivi e caratteristiche del Piano delle Regole

Art. 1. (Obiettivi)

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

Art. 2. (Effetti giuridici)

1. In base all'art. 10, quinto comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, le previsioni e prescrizioni del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 3. (Ambito di applicazione)

1. Il Piano delle Regole disciplina le diverse zone del territorio dei Comuni di Basiano e Masate individuate con apposito retino negli elaborati prescrittivi del piano stesso.

Art. 4. (Esame di impatto paesistico dei progetti)

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

Art. 5. (Elaborati costitutivi)

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

a. Elaborati conoscitivi

Pr. 01.	Relazione Illustrativa – Parte prima
Pr. 02.1.	Caratteristiche del patrimonio edilizio - Destinazioni d'uso
Pr. 02.2.	Caratteristiche del patrimonio edilizio. Altezze degli edifici
Pr. 02.3.	Schede dei beni storici, architettonici ed ambientali

b. Elaborati prescrittivi

Pr. 01.	Relazione Illustrativa – Parte seconda
---------	--

Pr. 03.	Norme Tecniche di Attuazione
Pr.04.1.	Ambiti funzionali di applicazione delle regole
Pr.04.2a/b	Ambiti funzionali di applicazione delle regole – Basiano - Settori urbani (scala 1:2.000)
Pr.04.2c/d	Ambiti funzionali di applicazione delle regole – Masate - Settori urbani (scala 1:2.000)
Pr.04.3.	Sistema della mobilità e classificazione della rete viabilistica
Pr.04.4a/b	Repertorio dei vincoli sovraordinati
Pr.04.5.	Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale
Pr.04.6a.	Basiano. Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Classificazione degli edifici e degli spazi aperti (scala 1:1.000)
Pr.04.6b.	Basiano. Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti (scala 1:1.000)
Pr.04.6c.	Masate. Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Classificazione degli edifici e degli spazi aperti (scala 1:1.000)
Pr.04.6d.	Masate. Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti (scala 1:1.000)
Pr.04.7.	Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di trasformazione urbana

- Il Piano delle Regole è corredato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, primo comma lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, come riportato all'Allegato "B" alle Norme di Attuazione, che ne costituisce parte integrante.
- Gli elaborati prescrittivi del Piano delle Regole hanno carattere dispositivo e cogente nelle forme indicate dall'art. 2. Gli elaborati conoscitivi del Piano delle Regole rappresentano documenti di supporto alla ricerca di qualità nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi nelle zone urbane consolidate del territorio comunale.
- Completa la documentazione la Tavola PGT. 01. – Carta sinottica delle previsioni di Piano, che raggruppa e riassume in un'unica tavola le previsioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.
- Ai fini della completa e corretta interpretazione delle presenti norme, si assumono come prescrittive le definizioni urbanistiche, edilizie, delle destinazioni d'uso e degli interventi contenute nell'elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT.
- In sede di applicazione del Piano delle Regole, ove si presentino profili di incongruenza o di contrasto tra gli elaborati prescrittivi, prevalgono le presenti norme attuative sugli elaborati grafici e, tra di essi, prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio.

Capo 2. Disciplina delle destinazioni d'uso e norme morfologiche

Art. 6. (Destinazioni d'uso)

- Ai sensi dell'art. 51 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici per l'area o per l'edificio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile, la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesi-

stere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto della legislazione vigente, salvo quelle escluse dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, fatto salvo quanto disposto al Titolo II delle presenti norme.

2. Le presenti norme indicano, per ogni ambito del tessuto urbano, la destinazione d'uso principale e quelle complementari.
3. Le stesse norme indicano, altresì, le funzioni escluse, il cui insediamento non è consentito nell'ambito urbanistico di riferimento. Rimane perciò inteso, che sono compatibili e insediabili nell'ambito urbanistico di riferimento tutte le destinazioni d'uso che, pur non essendo indicate come complementari, non sono state nemmeno dichiarate escluse.
4. Qualora nelle norme venga indicata la sola categoria di destinazioni d'uso, il riferimento si intende esteso a tutte le destinazioni d'uso comprese in quella stessa categoria, secondo l'elenco di cui al Titolo terzo dell'Elaborato PGT.02.
5. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi se indirizzati all'insediamento di una o più destinazioni d'uso che non siano escluse dall'area interessata.
6. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere effettuato utilizzando l'importo unitario degli oneri tabellari in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, per ciascuna delle destinazioni funzionali in progetto, anche se inserite all'interno del medesimo comparto, lotto e/o edificio e diverse da quella principale.

Art. 7. (Distanze degli edifici)

1. Fatto salvo quanto disposto dalle norme del titolo II, negli ambiti urbanistici disciplinati dal Piano delle Regole si osservano, in tema di distanze tra gli edifici, le norme di cui all'art. 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Si osservano, inoltre, i seguenti limiti di distanza:

- a. la distanza tra edifici (De) deve essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di metri 7,00;
- b. la distanza dai confini (Dc) deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di metri 5,00;
- c. la distanze dal ciglio stradale (Ds) deve assumere i seguenti valori minimi:
 - metri 5,00 per strade di larghezza uguale o inferiore a metri 7,00;
 - metri 7,50 per strade di larghezza compresa tra metri 7,00 e metri 15,00;
 - metri 10,00 per strade di larghezza superiore a metri 15,00.

Gli spazi accessori, quali strutture pertinenziali, autorimesse, ripostigli, serre e in genere bassi fabbricati, di nuova realizzazione devono essere distanziati di almeno metri 3,00 dagli edifici stessi, oppure costruiti in loro aderenza.

2. In deroga alla lettera "b" del primo comma, la costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi:
 - a. sia stipulata con il proprietario del lotto confinante una convenzione, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, dalla quale risulti la costituzione, nelle forme di legge, della limitazione al diritto ad edificare gravante sul lotto confinante;
 - b. sia presentato ed attuato un progetto unitario per la costruzione di due edifici in aderenza o con comunione del muro di confine;
 - c. si tratti di spazi accessori, quali strutture pertinenziali, autorimesse, ripostigli, serre o simili, che abbiano altezza media uguale o minore di metri 2,50 e parete cieca sul confine;
 - d. esistano fronti edificati costituiti da allineamento continuo e caratterizzante almeno più di un isolato.

3. Fatte salve le disposizioni del Codice Civile, all'interno del tessuto urbano consolidato, ed in relazione a situazioni di impossibilità dimostrate da tecnici, i progetti edilizi possono prevedere distanze inferiori a quelle indicate nel primo comma.
4. Fatte salve le disposizioni del Codice Civile, i progetti urbanistici unitari, i programmi integrati di intervento, i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionati possono prevedere distanze degli edifici inferiori a quelle indicate al primo e secondo comma, nel caso in cui tali piani e atti contengano previsioni planivolumetriche approvate dalle Amministrazioni Comunali e le minori distanze siano necessarie per garantire uno sviluppo organico della zona o per salvaguardare gli allineamenti stradali e la continuità delle cortine edilizie.

Art. 8. (Efficienza energetica degli edifici)

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

Capo 3. Attuazione del Piano delle Regole

Art. 9. (Strumenti attuativi)

1. Fatto salvo quanto previsto al secondo e terzo comma del presente articolo, il Piano delle Regole si attua mediante:
 - a. Attività edilizia libera;
 - b. Interventi edilizi diretti (Permessi di costruire e Denunce di Inizio Attività); secondo i casi e con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;
 - c. Titoli abilitativi per la realizzazione di opere pubbliche, previsti dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche e integrazioni.
2. Qualora lo prevedano specifiche norme d'ambito contenute nel titolo II, il Piano delle Regole si attua mediante:
 - d. Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale e regionale;
 - e. Permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 10, secondo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
3. Anche in casi diversi da quelli indicati al comma precedente, l'Amministrazione Comunale, ricorrendone i presupposti, può subordinare l'attuazione di interventi urbanistici ed edilizi alla preventiva approvazione di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

Art. 10. (Individuazione delle aree di pertinenza urbanistica)

1. Alle proposte di piani attuativi, nonché alle istanze dei permessi di costruire e alle denunce di inizio attività relativi ad interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia comportanti incrementi della superficie lorda di pavimento degli edifici, viene allegata idonea documentazione tecnica, catastale e legale comprovante l'esatta identificazione planimetrica delle aree di pertinenza urbanistica alle quali vengono applicati gli indici territoriali o fondiari di edificabilità prescritti dal Piano delle Regole.
Nel caso le aree di pertinenza urbanistica siano, in tutto o in parte, di proprietà diversa da quella direttamente interessata dall'intervento, deve essere allegata alla proposta di piano attuativo, all'istanza di permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività, idonea do-

cumentazione tecnica, catastale e legale comprovante l'asservimento a fini edificatori delle aree di pertinenza a proprietà diversa.

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

2. Ai fini di cui sopra, un'area di pertinenza urbanistica, come definita al punto 6 del Titolo primo dell'Elaborato PGT.02., è considerata satura quando la superficie lorda di pavimento ad essa ascrivibile in base all'indice territoriale o fondiario di edificabilità prescritti dal PGT, risulta completamente impegnato in uno o più edifici.
3. Un'area di pertinenza urbanistica è considerata libera o parzialmente satura, rispettivamente nei casi in cui la superficie lorda di pavimento ad essa ascrivibile in base all'indice territoriale o fondiario di edificabilità prescritti dal PGT, non sia stata impegnata o sia stata impegnata solo in parte per la realizzazione di uno o più edifici.
La superficie lorda di pavimento di competenza di un'area di pertinenza urbanistica parzialmente satura può essere impegnata solo per la parte residua disponibile.
4. Il vincolo di pertinenza urbanistica dura con il durare degli edifici.
5. Ai fini dell'approvazione dei piani attuativi o del rilascio dei titoli abilitativi edilizi è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza urbanistica dei singoli edifici, distinguendo le aree sature, parzialmente sature e libere.
6. Ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento ammessa in applicazione degli indici territoriali o fondiari di edificabilità prescritti dal Piano delle Regole, si deve considerare come area di pertinenza di un edificio già esistente, l'area che ha determinato la superficie lorda di pavimento edificata come da titolo abilitativi, calcolata secondo i parametri stabiliti dalle norme del presente piano.
7. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del presente PGT, aree libere o parzialmente libere risultanti dagli stessi possono essere computate a fini edificatori nella misura in cui non debbano considerarsi asservite ai sensi del precedente comma, agli edifici esistenti sull'originaria, unitaria proprietà.

Art. 11. (Disciplina dei piani attuativi)

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. I programmi integrati di intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12 e successive modifiche ed integrazioni, e i piani attuativi sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Sono redatti, altresì, in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di zona contenute nelle presenti norme.
3. Dell'avvio del procedimento di formazione dei programmi integrati di intervento e dei piani attuativi viene data pubblicità mediante comunicazione ai soggetti interessati e avviso affisso all'Albo Pretorio dell'Amministrazione Comunale fino alla conclusione del procedimento. Qualora, per il numero di destinatari la comunicazione non sia possibile o risulti particolarmente gravosa, l'Amministrazione Comunale dispone la pubblicazione dell'avviso in spazi pubblici di affissione posizionati in luoghi frequentati e limitrofi all'ambito operativo oggetto di intervento.

4. La redazione dei programmi integrati di intervento e dei piani attuativi avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati, e tenendo conto di istanze o contributi di enti, associazioni e soggetti privati.
5. Concorrono ad impegnare la capacità edificatoria di cui sopra gli edifici esistenti dei quali i programmi integrati di intervento e i piani attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso non classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale.
6. In sede di definizione dei contenuti del piano attuativo, qualora previsti, dovrà essere regolamentata con apposita normativa, la presenza di locali sottotetto, definendone caratteristiche, tipologia, altezza e livelli di finitura, nonché ogni ulteriore elemento necessario ed indispensabile a disciplinare compiutamente e con chiarezza la presenza di locali sottotetto, nel rispetto delle indicazioni e delle tipologie individuate al comma 4, Titolo II – Definizioni edilizie dell'elaborato PGT.02 - Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.
7. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II delle presenti norme, i programmi integrati di intervento e i piani attuativi di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiari destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico.
8. I programmi integrati di intervento e i piani attuativi di iniziativa privata sono corredati da una convenzione avente i contenuti di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e all'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, da sottoscrivere da parte dell'Amministrazione Comunale, dei soggetti attuatori degli interventi e dei proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
9. La norma di cui sopra non si applica ai piani di recupero e agli strumenti urbanistici esecutivi ad essi assimilabili, che prevedono la suddivisione in unità minime di intervento, per alcune delle quali, ricorrendone la necessità o l'opportunità, è prescritta la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
10. In sede di approvazione dei programmi integrati di intervento e dei piani attuativi, l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
11. Vi è la possibilità, a seguito di motivata istanza presentata all'Amministrazione Comunale, di individuare comparti edificatori che raggiungano almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, purchè l'intervento sia comunque in grado di raggiungere tutti gli obiettivi e le finalità stabiliti dal Piano delle Regole e risulti di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni urbanistiche.
12. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata dei piani attuativi. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori. Nei casi di mancata stipulazione della convenzione nei termini stabiliti, l'Amministrazione Comunale può attivare i poteri espropriativi di cui all'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e successive modifiche e integrazioni.

- 13 L'acquisizione di efficacia dei programmi integrati di intervento e dei piani attuativi e, ove prescritta, la stipula delle relative convenzioni, costituiscono necessari presupposti per l'attuazione di interventi urbanistici ed edilizi previsti dai piani stessi. Tali interventi vengono realizzati mediante edilizia libera, permesso di costruire o denuncia di inizio attività secondo i casi e con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
14. In base all'art. 47 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12 e successive modifiche ed integrazioni, l'Amministrazione Comunale può subordinare, altresì, l'efficacia dei titoli abilitativi alla presentazione, da parte dei soggetti attuatori degli interventi, di un atto unilaterale di impegno, da trascrivere a favore del Comune e a cura e spese dei soggetti interessati, che preveda la cessione al Comune delle aree e immobili necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.
15. In fase di esecuzione dei programmi integrati di intervento e dei piani attuativi, l'Amministrazione Comunale può consentire, senza la necessità di varianti, modificazioni planivolumetriche di cui all'art. 14, dodicesimo comma della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni. Se le modificazioni planivolumetriche sono associate a mutamenti di destinazioni d'uso rispetto alle previsioni dei piani attuativi, si applica la normativa prevista dal Piano dei Servizi.

Art. 12. (Disciplina dei permessi di costruire convenzionati)

1. Ove lo consentano le condizioni dell'edificato, un assetto omogeneo delle proprietà e specifiche norme di zona, l'Amministrazione Comunale può subordinare a permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 10, secondo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi edilizi.
Il ricorso a permessi di costruire convenzionati esclude la necessità di approvazione di piani attuativi, limitatamente alle aree e immobili per i quali i permessi stessi vengono rilasciati.
2. Le convenzioni cui viene subordinato il rilascio dei permessi di costruire sono sottoscritte da parte dell'Amministrazione Comunale, dei soggetti attuatori degli interventi e dei proprietari degli immobili interessati, vengono stipulate e trascritte a spese dei soggetti privati sottoscrittori. Esse contengono l'impegno ad attuare progetti planivolumetrici coerenti con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, conformi al Piano delle Regole e concordati con l'Amministrazione Comunale.
3. Nelle predette convenzioni possono essere stabiliti impegni in ordine alla cessione di aree e alla realizzazione di opere di urbanizzazione relative agli ambiti ove sono localizzati gli interventi.
4. In sede di definizione dei contenuti del permesso di costruire convenzionato, qualora previsti, dovrà essere regolamentata con apposita normativa, la presenza di locali sottotetto, definendone caratteristiche, tipologia, altezza e livelli di finitura, nonché ogni ulteriore elemento necessario ed indispensabile a disciplinare compiutamente e con chiarezza la presenza di locali sottotetto, nel rispetto delle indicazioni e delle tipologie individuate al comma 4, Titolo II – Definizioni edilizie dell'elaborato PGT.02 - Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

Art. 13. (Trasferimento di diritti edificatori)

1. In fase di attuazione del Piano delle Regole sono ammessi trasferimenti di diritti edificatori tra aree contigue o non contigue aventi la medesima destinazione d'uso.
I predetti trasferimenti non possono comportare per l'area ricevente un incremento della superficie lorda di pavimento superiore al 10 per cento e, se questa è compresa in ambiti di recupero e di completamento del tessuto consolidato di cui all'art 28, il superamento della densità territoriale massima consentita dalle norme di zona.
2. I trasferimenti di diritti edificatori avvengono mediante atti di asservimento delle aree cedenti, registrati e trascritti a cura e spese dei soggetti privati interessati.
3. Con i medesimi atti e su richiesta dell'Amministrazione Comunale, le aree che, a seguito dei trasferimenti di diritti edificatori risultano prive di edificabilità, vengono cedute senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, con spese di trasferimento della proprietà a carico dei soggetti cedenti.

Capo 4. Disposizioni particolari per l'attuazione del Piano delle Regole

Art. 14. (Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti)

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli artt. 63 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della predetta legge non è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nei seguenti ambiti territoriali:
 - a. Città delle attività economiche. Ambito delle attività produttive consolidate (DP)
 - b. Città delle attività economiche. Ambito delle attività economiche non produttive (DT, DR, DC e DE);
 - c. Ambito agricolo (E).
3. Fuori dagli ambiti territoriali di cui sopra, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque vietato per le seguenti categorie di immobili:
 - a. edifici individuati quali beni culturali ai sensi degli artt. 10 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni;
 - b. edifici individuati come beni paesaggistici di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni;
 - c. edifici di valore storico-documentale tutelati dalle presenti norme;
 - d. edifici che risultino in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole.
4. Qualora gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti diano luogo a nuove unità immobiliari, la loro realizzazione è subordinata al reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalla vigente normativa, dall'art. 64.3. della legge regionale n°12/05 e successive modifiche ed integrazioni e, comunque, in numero minimo di uno per ogni unità immobiliare nuovamente costituita.

Art. 15. (Realizzazione di posti auto pertinenziali)

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione devono essere garantiti almeno 1,5 posti auto/autorimesse per ogni unità immobiliare; il posto auto deve avere una dimensione minima di mt 2,20x5,00; l'autorimessa singola deve avere una dimensione interna minima di mt. 2,60 x 5,50.

2. Gli spazi a parcheggio privato pertinenziali e non, sono considerati opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. n° 380/2001 e il provvedimento che li abilita, permesso di costruire o DIA, gode del regime della gratuità senza limiti dimensionali ai sensi dell'art. 69 della L.R. n° 12/05.
3. Nel calcolo della superficie destinata a parcheggio possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio dei veicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra, per una quota massima pari al 30% della superficie destinata a parcheggi. Sono escluse le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e gli altri spazi anche indispensabili per accedere al parcheggio, ma che non abbiano attinenza diretta con il parcheggio stesso.
4. I parcheggi facoltativi realizzati in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e della L.R. n° 12/95 e successive modifiche ed integrazioni, devono essere legati con atto di pertinenzialità (registrato e trascritto) ai fabbricati esistenti, da formalizzare prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero contestualmente alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
5. I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all'interno del perimetro del lotto di intervento. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti, è consentita la possibilità di destinare a parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue all'area di intervento, purchè il richiedente ne dimostri la piena proprietà e le aree siano comprese in un raggio di 300 metri di percorso pedonale dall'area di intervento.
6. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione. E' fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
7. Nel caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione a destinazione attività economiche, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, alla localizzazione dell'area e al contesto urbano di riferimento, richiedere l'applicazione della normativa in materia di parcheggi pertinenziali, fino ad massimo del 10% della Superficie lorda di pavimento in progetto.

Art. 16. (Realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico)

1. In ogni intervento di nuova edificazione, non compreso all'interno di un piano attuativo, devono essere riservate a parcheggio privato di uso pubblico, le seguenti superfici minime:
 - residenza: 3 mq ogni 100 mc;
 - attività produttive: 1 mq ogni 10 mq di SIp;
 - attività terziarie e commerciali: 1 mq ogni 2 mq di SIp.
2. In caso di interventi di recupero e/o di modifica di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici, originariamente destinati a residenza, attività produttive o commerciali si rimanda all'art. 54 delle presenti norme.
3. In caso di impossibilità all'individuazione, dipendente dalle caratteristiche del lotto o da difficoltà di allineamento, è ammessa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la possibilità di monetizzazione delle superfici, ad esclusione delle destinazioni di carattere commerciale.
4. Le aree destinate a parcheggi privati di uso pubblico devono essere assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico, contestualmente al rilascio del titolo abilitativo, con oneri di manutenzione a carico del concessionario. In luogo della servitù, le aree possono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, se da questa ritenuta conveniente.

Art. 17. (Spazi e depositi per le biciclette)

1. Nel caso di interventi edilizi di nuova edificazione (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) e per tutti gli interventi su edifici esistenti, riguardanti modifiche agli spazi pertinenziali, dovranno obbligatoriamente essere previsti e reperiti spazi e/o depositi per biciclette (stalli coperti o locali appositi), possibilmente al piano terra, in conformità con la normativa regionale e nazionale vigente.
2. Per il calcolo del numero di biciclette su cui dimensionare gli spazi per il ricovero delle stesse, si dovrà fare riferimento al Volume convenzionale dell'edificio (Superficie lorda di pavimento (Slp) x Altezza virtuale (3,00 mt)), mediante l'applicazione della seguente formula: numero biciclette = Volume/100.

Art. 18. (Interventi sulle aree scoperte private)

1. Negli interventi soggetti a permesso di costruire, le aree scoperte di pertinenza dei nuovi edifici devono essere sistemate a verde per almeno il 50%, con impianto arboreo di medio o alto fusto in ragione di un esemplare ogni 50 mq di superficie filtrante. Negli interventi soggetti a piano attuativo, dovrà sempre essere compresa una progettazione completa della sistemazione delle aree scoperte di pertinenza dei nuovi edifici, che preveda di destinare a verde (con coerente inserimento di alberature di alto fusto), parti consistenti delle aree scoperte.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere sistemata a verde con impianto arboreo una superficie minima corrispondente al 60% delle aree scoperte, non interessate da parcheggi di pertinenza delle attività insediate. L'impianto arboreo di medio e alto fusto non deve essere inferiore a un esemplare ogni 50 mq di superficie libera.

Art. 19. (Qualità degli interventi)

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

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

Capo 1. Norme generali

Art. 20. (Classificazione e disposizione generali per tutti gli ambiti)

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

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

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

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

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

Città delle trasformazioni, di cui al Capo 4:

- g. Ambito di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza e di attività economiche (ATU)

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

- h. Ambito agricolo (E)

Ambiti della mobilità, di cui al Capo 6:

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

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

Capo 2. Ambiti del tessuto urbano consolidato

Art. 21. (Città storica antica e moderna)

a. Definizione e principi

1. Il Piano delle Regole definisce come “Città storica antica e moderna” le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesa come ambito insediativo in cui il carattere unitario dell’organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell’architettura dell’edificio, sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un’identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell’abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.
2. Ai sensi dell’art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e successive modifiche ed integrazioni, tali ambiti sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani in essi compresi.
3. Costituiscono parte integrante alle indicazioni del presente articolo, i contenuti di cui all’Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, all’Allegato A – Classificazione e criteri di interventi degli edifici della città storica e Allegato B – Criteri per l’utilizzo dei materiali nella città storica.
3. Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questo ambito sono le seguenti:
 - la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali;
 - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l’adeguamento degli spazi pubblici;
 - il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
 - il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;
 - il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano.
4. La città storica antica e moderna è suddivisa in due ambiti principali:
 - Ambito delle identità di interesse storico-culturale e Cascine di impianto storico
 - Ambito storico stratificato su impianti originari.

Ambito delle identità di interesse storico-culturale e Cascine di impianto storico

Si tratta del tessuto edilizio del periodo di formazione preindustriale e successivo, che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico e culturale, caratterizzato da complessi edilizi di pregio architettonico-ambientale che costituiscono, nel complesso, fattori caratterizzanti l’ambiente urbano, anche esterni al nucleo urbano originario, disposti prevalentemente lungo i tracciati viari ed episodicamente all’interno del tessuto urbano. Comprende anche edifici e complessi di edifici con origine legata all’attività agricola, ed oggi, in parte o in toto, non più utilizzati per questo utilizzo.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

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

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

Ambito storico stratificato su impianti originari

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

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

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

b. Modalità di intervento

1. Gli interventi ammessi sono a titolo abilitativo semplice quando non comportano modifiche del sedime e della sagoma degli edifici esistenti, anche nel caso di recupero a fini residenziali di edifici adibiti in precedenza ad altro uso.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime, della sagoma del fabbricato o di nuova edificazione sono subordinati a pianificazione attuativa, ovvero a titolo abilitativo convenzionato. In questi casi l'intervento dovrà essere esteso ad almeno un singolo isolato o sua parte, oppure essere limitato anche ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente per l'adozione dello strumento attuativo. L'ambito minimo di intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto urbano.
3. Sono ammessi altresì interventi di adeguamento qualitativo, tipologico e recupero esclusivamente per i rustici di origine agricola, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - oggetto dell'intervento dovranno essere i corpi edilizi costruiti originariamente a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili e ricoveri per le attrezzature agricole) che conservano tuttora la destinazione originaria e che risultano dismessi, aventi strutture verticali e pareti perimetrali in materiale lapideo e/o muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture, mentre non sono considerati rustici ai sensi delle disposizioni del presente articolo.

- lo, i manufatti di recente costruzione, quali quelli realizzati con struttura in ferro, in cemento armato o in generale con strutture prefabbricate;
- non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica principale, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che palesemente è aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero;
 - l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta, aumento dell'altezza massima esistente e non deve modificare la configurazione geometrica della copertura preesistente;
 - dovranno essere mantenute la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali se in pietra o in mattone pieno, la struttura lignea della copertura e per quanto possibile gli elementi discontinui di copertura (coppi);
 - eventuali elementi strutturali degradati, così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia, salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
 - non è ammesso il tamponamento perimetrale dell'eventuale spazio aperto, coperto dal manto di copertura e sostenuto da ordini di pilastri e che costituisce l'avancorpo del fienile;
 - non è ammessa la realizzazione di nuovi corpi scala esterni al limite delle delimitazioni perimetrali esterne;
 - non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti;
 - ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda.
4. Per tutti i diversi tipi d'intervento, in caso di integrale demolizione, la successiva ricostruzione è subordinata a piano di recupero e titolo abilitativo convenzionato, con superficie lorda di pavimento individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari. L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio dello strumento attuativo.
5. L'intervento di ripristino edilizio è condizionato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:
- sia presentato a cura e spese del richiedente, rilievo geometrico e materico dell'edificio a firma di un tecnico abilitato comprovante le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario; i dati relativi alla consistenza edilizia esistente dovranno essere altresì suffragati da atto autorizzativo originario, ovvero documentazione catastale storica ventennale o da altro atto probatorio analogo, ovvero da perizia tecnica;
 - l'intervento edilizio di ricostruzione sia finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di superficie lorda di pavimento, superficie coperta e tipologia edilizia.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- If = Ife;
- Rc = Rce;
- Rp = 25 per cento;
- H = all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi;
- P = al numero di piani degli edifici esistenti limitrofi;
- De = Art. 7;
- Dc = Art. 7;
- Ds = Art. 7;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente storico o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

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

e. Prescrizioni particolari

1. Fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni in materia di beni di interesse culturale e paesaggistico, nella città storica e moderna sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - a. *Sugli edifici e manufatti edilizi vincolati dal Piano delle Regole come immobili di valore storico-documentale*, nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia negli elaborati Pr.04.6a., Pr.04.6b., Pr.04.6c e Pr.04.6d, di cui all'art. 5, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico alla normativa antisismica e sul risparmio energetico.
Su tali edifici sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia che ne rispettino la sagoma e il volume, l'integrità delle facciate e la tipologia edilizia.
Con gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia si rimuovono le superfetazioni; la superficie lorda di pavimento può essere recuperata all'interno degli edifici restaurati o ristrutturati, ovvero mediante la realizzazione di corpi di fabbrica autonomi che vengono costruiti, isolati o in aderenza, nel rispetto del sistema di allineamenti, cortili e spazi comuni caratteristici del nucleo di antica formazione.
La documentazione storica allegata alla Relazione illustrativa di cui all'art. 5., costituisce base di valutazione per la definizione progettuale degli interventi citati in precedenza.
 - b. *Sugli altri edifici* sono ammessi tutti gli interventi edilizi. La loro esecuzione avviene nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo di antica formazione, del sistema di allineamenti, cortili e spazi comuni che lo caratterizzano, e con l'utilizzo di architetture, materiali e colori compatibili con quelli degli edifici di valore storico-documentale.
 - c. Sono inoltre ammessi, alle condizioni della lettera "b":
 - interventi di sistemazione di aree cortilizie e di "aree verdi pertinenziali", come definite dalle presenti norme;
 - realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni;
 - realizzazione di posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti.
2. Le aree di pertinenza dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono. L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

3. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata; le pavimentazioni non potranno occupare più del 40 per cento della superficie libera da edificazioni sopra e sotto suolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera, disposti in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto ai fabbricati ed alle viste dagli spazi pubblici e privati, rispettando i sestri di impianto specifici delle specie arboree considerate.
4. E' vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi d'alto fusto, notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per le persone o le cose.
5. In tutti gli interventi edilizi dovrà essere garantito il mantenimento delle piante d'alto fusto esistenti e dei caratteri ambientali delle aree verdi. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato di sistemazione esterna di tutta l'area, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, e delle zone alberate o cespugliate, esistenti e di progetto e di tutte le opere di sistemazione delle aree libere (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.), nonché l'indicazione degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento. L'abbattimento degli alberi notevoli per specie, portamento, dimensione, età, è ammesso esclusivamente per le cause indicate ai precedenti paragrafi; pertanto, alla documentazione di progetto, dovrà essere allegata l'eventuale richiesta di abbattimento, accompagnata da una relazione asseverata da un dottore agronomo iscritto all'Albo. Inoltre il progetto dovrà essere accompagnato dall'individuazione dell'area di cantiere e delle misure che verranno adottate per la salvaguardia delle alberature esistenti, in coerenza con quanto disposto dalle normative e dai regolamenti comunali vigenti.
6. Non sono ammessi movimenti di terra, né modificazioni dell'assetto del suolo se non per lievi ondulazioni del terreno che potranno comportare rilievi o avvallamenti fino a 0,50 mt, rispetto alla quota media del lotto precedente la sistemazione.

Art. 22. (Città storica antica e moderna. Ambito di recupero del tessuto storico - Ar)

a. Definizione e principi

1. Sono costituiti da nuclei di antica formazione individuati come zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n° 457.
2. Nell'ambito di tali zone per ragioni di tutela dell'impianto urbano originario, del patrimonio storico-architettonico e delle peculiarità ambientali viene previsto il mantenimento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
3. Il piano individua con apposita perimetrazione gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione di piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n° 457.
4. L'Amministrazione comunale si riserva di individuare ambiti soggetti a pianificazione esecutiva che verranno perimetrati come ambiti da assoggettare a piano di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n° 457.
5. L'elaborato Pr.04.1 individua i seguenti ambiti di recupero:
 - AR1 – via Monastero – Basiano
 - AR2 – via Roma – Masate.
6. Per questi ambiti di intervento è necessario procedere alla redazione di specifico studio di compatibilità storico-architettonico e paesistica, mediante l'elaborazione di una dettagliata analisi circa l'evoluzione storica e il corretto inserimento nel contesto del centro storico –

con particolare riferimento alla preminenza dell'interesse storico, alla morfologia, alle tipologie costruttive – che dovrà definire e valutare la coerenza degli interventi proposti rispetto agli elementi connotativi e strutturali del contesto di riferimento.

b. Modalità di intervento

1. Negli ambiti assoggettati alla formazione di piani di recupero dovranno essere perseguite le finalità di adeguamento e valorizzazione, anche prevedendo il recupero di fienili e portici chiusi da tre lati e la demolizione con possibilità di ricostruzione di superfetazioni e di edifici privi di valore ed estranei all'impianto originario.
2. All'approvazione dei piani di recupero è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi.
3. Nelle more di formazione ed approvazione di detti piani e nei casi previsti dall'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n° 457, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.
4. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purchè l'aveente titolo si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
5. Il Piano dei servizi individua le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere da realizzare; è ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto della dotazione minima dove il Piano dei servizi non individua le aree per servizi o individua una superficie inferiore alla minima richiesta.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- If = Ife, salvo diverse disposizioni contenute nell'elaborati Pr.04.8, di cui all'art. 5;
- Rc = Rce;
- Rp = 25 per cento;
- H = He;
- P = Pe;
- De = Art. 7;
- Dc = Art. 7;
- Ds = Art. 7;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente storico o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

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

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

e. Prescrizioni particolari

1. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 21, lettera e).

Art. 23. (Città consolidata - Insedimenti pluripiano con edifici in linea a media/alta densità)

a. Definizione e principi

1. E' la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente in parte al tessuto edilizio della città compatta e a tessuti edificati anche in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali, nonché dalla presenza di fabbricati centrali rispetto al lotto (ville e palazzine).
2. Le finalità del presente Piano per questo ambito sono le seguenti:
 - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle eventuali presenze produttive e artigianali inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete;
 - la ricomposizione delle frammentarietà e della disomogeneità del tessuto edilizio esistente;
 - il miglioramento della qualità del tessuto urbano mediante la razionalizzazione dell'edificato, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a cortina o con edifici posizionati all'interno del lotto (arretramento dal filo della recinzione);
 - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un innalzamento della qualità e della vivibilità dei quartieri;
 - il mantenimento della quantità e qualità complessiva di spazi di verde privato.

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi di interventi di demolizione e ricostruzione, anche con cambio di destinazione d'uso e di interventi su lotti liberi contigui di superficie fondiaria superiore a 2.000 mq, per i quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi, ai sensi della norma del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, come definito dagli artt. 5 e 6 del Piano dei Servizi.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,60$ mq/mq. Nel caso in cui I_f è superiore, ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici;
- $I_{fi} = 0,06$ mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo, nel caso di interventi di trasformazione urbanistica con cambio di destinazione da attività artigianale a destinazioni compatibili con il tessuto urbano consolidato e nel caso di interventi riguardanti edifici a destinazione residenziale mono e bifamiliari;
- $R_c = 40$ per cento;
- $R_p = 40$ per cento;
- $H = H_e$ e comunque non oltre 4 piani abitabili, di cui il 4 piano abitabile mansardato;
- $P = P_e$;

- De = Art. 7;
- Dc = Art. 7;
- Ds = Art. 7;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

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

e. Prescrizioni particolari

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

Art. 24. (Città consolidata - Insediamenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità)

a. Definizione e principi

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

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi demolizione e ricostruzione, anche con cambio di destinazione d'uso e di interventi su lotti liberi contigui di superficie fondiaria superiore a 2.000 mq, per i quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi, ai sensi della norma del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, come definito dagli artt. 5 e 6 del Piano dei Servizi.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,30$ mq/mq. Nel caso in cui I_f è superiore, ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici;
- $I_{fi} = 0,03$ mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo, nel caso di interventi di trasformazione urbanistica con cambio di destinazione da attività artigianale a destinazioni compatibili con il tessuto urbano consolidato e nel caso di interventi riguardanti edifici a destinazione residenziale mono e bifamiliari;
- $R_c = 30$ per cento;
- $R_p = 40$ per cento;
- $H = H_e$. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e comunque non oltre 3 piani abitabili, di cui il 3 piano abitabile mansardato. Nel caso di interventi soggetti a piano attuativo vigente, è prevista la possibilità di realizzare edifici a tre piani fuori terra abitabili, con l'ultimo piano mansardato. In questo caso, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di valutare la fattibilità della proposta, anche in relazione a maggiori benefici di interesse pubblico che dovranno essere obbligatoriamente proposti dai soggetti interessati (quali ad esempio cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.) ;
- $P = P_e$;
- $D_e = \text{Art. 7}$;

- Dc = Art. 7;
- Ds = Art. 7;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

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

e. Prescrizioni particolari

1. Ai fini di raggiungere obiettivi complessivi di riqualificazione urbanistica ed ambientale della parte di città consolidata individuata nel territorio di Basiano, lungo via A.Manzoni e via C.Porta, nel tratto compreso tra la rotatoria su viale delle Industrie a sud e la rotatoria a nord dell'Autostrada A4, è riconosciuto, nel caso di lotti a capacità edificatoria satura, un incentivo di capacità edificatoria pari al 15% della volumetria esistente, a fronte dell'elaborazione di progetti di intervento coordinati e presentati da almeno due diversi proprietari e comunque nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme di attuazione.
2. Nel caso del piano attuativo ACR8 è indicata nella tavola Pr.04.1. il limite di edificabilità che dovrà essere rispettato nella presentazione delle richieste per il rilascio dei titoli abilitativi.
3. Nel caso di edifici unifamiliari e bifamiliari inseriti in lotti confinanti con aree agricole, è consentita la possibilità di realizzare strutture all'aperto per lo svolgimento di attività sportive e per il tempo libero ad uso privato, utilizzando fino ad un massimo di 2.000 mq di area agricola, che in ogni caso dovrà essere contigua al lotto avente destinazione residenziale. Per la realizzazione di tali opere dovrà essere richiesto il necessario titolo abilitativo.
4. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 23, lettera e)

Art. 25. (Città delle attività economiche – Ambito delle attività produttive consolidate)

a. Definizione e principi

1. E' l'ambito occupato da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al tessuto urbano circostante.
2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
 - il mantenimento ed il consolidamento del tessuto produttivo esistente, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati alla produzione;

- il raggiungimento di condizioni di equilibrata distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività produttive ed artigianali;
- il raggiungimento di un miglior equilibrio tra presenza di spazi produttivi ed altre attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la riduzione delle situazioni di conflittualità tra attività produttive e residenza;
- il miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività produttive.

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie territoriale superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, come definito dagli artt. 5 e 6 del Piano dei Servizi.
3. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro e, in generale, delle norme in materia di ambiente e salute pubblica.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,80$ mq/mq. Nel caso in cui I_f è superiore, ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici;
- $I_{fi} = 0,08$ mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;
- $R_c = 60$ per cento;
- $R_p = 15$ per cento;
- $H = H_e$;
- $P = P_e$;
- $D_e = \text{Art. 7}$;
- $D_c = \text{Art. 7}$;
- $D_s = \text{Art. 7}$;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali descritte al gruppo GF3, con le specificazioni ivi contenute.
2. In particolare si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto pertinenza della stessa:
 - residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 150 mq di superficie lorda di pavimento per ciascuna unità produttiva di almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento, ad esclusione degli alloggi realizzati antecedentemente all'adozione del PGT, in quanto conformi e regolarmente autorizzati; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;
 - uffici, esposizioni e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della superficie lorda di pavimento di ogni singola unità produttiva.Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
 - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4.
4. Sono escluse dall'ambito delle attività produttive consolidate le seguenti destinazioni:
 - la residenza descritta al gruppo GF1;
 - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
 - le attività descritte ai gruppi GF3.3 e GF3.4;
 - le attività terziarie descritte al gruppo GF4;
 - le attività commerciali descritte al gruppo GF5;
 - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;
 - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.

e. Prescrizioni particolari

1. La qualità architettonica degli edifici e delle recinzioni, in particolare lungo la viabilità o a contatto con zone residenziali o aree per servizi, dovrà rappresentare l'importanza e la compatibilità paesistica delle sedi produttive nel contesto della città.
2. Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere trasparenti per almeno il 40% della relativa dimensione lineare. La piantumazione e le aree verdi connesse dovranno essere poste preferibilmente verso i confini della proprietà, eventuali destinazioni residenziali limitrofe, verso strada e spazi pubblici. I parcheggi di superficie dovranno essere piantumati.
3. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, dovrà essere sistemata a verde o pavimentata. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.
4. Le pensiline di carico/scarico e le tettoie di protezione dei parcheggi possono eccedere fino al 15% della Sc ammissibile.
5. In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di piano attuativo. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali.
6. Per dismissioni parziali è consentito un atto unilaterale d'obbligo, con i contenuti di cui sopra, in funzione dell'impegno alla partecipazione successiva a piano attuativo.
7. In caso di dismissione potranno essere avviate le procedure definite all'art. 28 riguardanti gli ambiti di completamento del tessuto consolidato, oppure varianti parziali ai sensi della legislazione vigente, con le finalità e le caratteristiche generali definite dal Documento di Piano.
8. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali, con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e con aree inserite o di cui si propone l'inserimento all'interno del perimetro del Parco Rio Vallone.
9. Per esigenze legate allo svolgimento dell'attività produttiva, compresa la realizzazione delle funzioni compatibili con quella principale, all'utilizzo di innovazioni tecnologiche ed impiantistiche potranno essere concesse edificazioni con altezze superiori a quelle esistenti, fino ad un'altezza massima di 18 mt. In ogni caso le richieste di intervento dovranno essere adeguatamente motivate e corredate da una convenzione di garanzia antinquinamento.
10. Nel caso di insediamento di nuove attività di logistica, così come definite nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, Titolo terzo, dovranno essere prodotti studi e valutazioni di compatibilità e sostenibilità della nuova attività rispetto al tessuto urbano, con particolare attenzione agli aspetti legati al traffico ed alla viabilità.

Art. 26. (Ambito delle attività economiche non produttive (terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE))

a. Definizione e principi

1. Comprende l'ambito consolidato occupato da insediamenti terziari e direzionali, commerciali ed espositivi, ricettivi ed alberghieri, situati prevalentemente lungo gli assi di collegamento viario di interesse sovracomunale, costituiti da complessi edilizi autonomi ed indipendenti, realizzati in tempi recenti. Si tratta di ambiti dotati di attrezzature e servizi, in prevalenza costituiti da parcheggi e da spazi a servizio dell'attività principale.
2. Le finalità perseguite dal presente piano per questo ambito sono le seguenti:
 - il mantenimento ed il consolidamento del tessuto delle attività economiche esistenti, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati a queste attività in funzione delle esigenze e delle dinamiche di mercato;
 - il raggiungimento di condizioni di equilibrata e corretta distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività economiche;
 - il raggiungimento di una maggiore integrazione tra spazi per attività terziarie e ricettive, commerciali, ed altre attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la ricerca di una maggiore integrazione con la residenza;
 - il miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività economiche.

b. Modalità di intervento

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie territoriale superiore a 2.000 mq, per i quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi ai sensi delle norme del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, come definito dagli artt. 5 e 6 del Piano dei Servizi.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,80$ mq/mq. Nel caso in cui I_f è superiore, ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici;
- $I_{fi} = 0,08$ mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo;
- $R_c = 50$ per cento;
- $R_p = 30$ per cento;
- $H = H_e$;
- $P = P_e$;
- $D_e = \text{Art. 7}$;
- $D_c = \text{Art. 7}$;
- $D_s = \text{Art. 7}$;
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività terziarie e commerciali descritte ai gruppi GF4 e GF5, con le specificazioni ivi contenute.

2. Le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.2 e GF5.3 sono ammissibili solo negli ambiti individuati nelle tavole di Piano con apposita sigla.
3. Non sono ammissibili sul territorio di Basiano e Masate le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.4, GF5.5 e GF5.6.
4. In particolare si intendono ricomprese nella destinazione terziaria e commerciale, in quanto pertinenza della stessa:
 - residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 150 mq di superficie lorda di pavimento per ciascuna unità produttiva di almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento; per unità terziarie e commerciali di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali.Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
 - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppo GF6.1.
6. Sono escluse dall'ambito delle attività economiche consolidate le seguenti destinazioni:
 - la residenza descritta al gruppo GF1;
 - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
 - le attività produttive descritte al gruppo GF3;
 - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4;
 - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.
7. E' consentito il mantenimento di impianti di autolavaggio, di cui al gruppo funzionale GF6.4. esistenti alla data di approvazione del PGT. Per tali impianti è prevista la possibilità di presentare richiesta di titolo abilitativo, finalizzato ad attuare interventi di riorganizzazione ed ampliamento dei servizi esistenti offerti agli automobilisti.

e. Prescrizioni particolari

1. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 25. lettera e), dal punto 1) al punto 3) e dal punto 5) al punto 8).

Art. 27 – (Aree a verde privato)

a. Definizione e principi

1. Si tratta di aree che hanno lo scopo di salvaguardare e conservare le aree verdi libere, adiacenti ad aree edificate, in prossimità del tessuto edificato, con funzione di qualificare gli spazi a verde privato.
2. Le aree, attualmente inedificate, costituiscono “zona filtro” tra destinazioni urbanistiche differenti e, in particolare, fra tessuto edificato ed aree a destinazione agricole oppure servizi pubblici, in grado di svolgere una funzione di carattere ambientale e paesaggistico, all'interno del tessuto urbano.
3. Sulle suddette è vietata qualsiasi costruzione, anche in sottosuolo.

b. Modalità di intervento

1. E' consentita la messa a dimora di essenze arboree, siepi o arbusti, che trova attuazione mediante intervento edilizio diretto.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Si tratta di aree prive di capacità edificatoria e di conseguenza, prive di indici e parametri urbanistici ed edilizi come definiti dalle presenti norme.

d. Destinazioni d'uso

1. In tali aree sono escluse tutte le destinazioni d'uso.

2. E' consentita la realizzazione di strutture e di attrezzature sportive e ricreative per utilizzo privato, oltre all'inserimento di elementi di arredo urbano.

e. Prescrizioni particolari

1. Le suddette aree potranno essere delimitate con recinzioni realizzate con paletti in legno infissi nel terreno senza fondazione e traverse in legno. Per le aree pertinenziali di edifici esistenti la recinzione potrà essere con piantane in ferro, rete metallica e filari di siepi.
2. Le suddette aree potranno essere pianotate con la messa a dimora di alberi, siepi e arbusti. Le essenze dovranno essere scelte tra quelle proposte nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, Titolo settimo relativo alle “*Specie arboree prescritte*”.

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

Art. 28. (Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale – ACR e a prevalente presenza di attività economiche - ACE)

a. Definizione e principi

1. Gli ambiti di riassetto urbano interessano parti significative e strategiche del territorio comunale, si propongono di avviare progetti complessi di completamento del tessuto esistente, di riqualificazione e rinnovo tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, mediante interventi finalizzati all'incremento della qualità e vivibilità urbana, del livello dei servizi, oltre ad avviare un rinnovo funzionale delle attività presenti sul territorio, attraverso interventi che prevedono la presenza di funzioni residenziali e funzioni destinate alla presenza di attività economiche, coerenti ed in sintonia con il tessuto urbano consolidato.
2. Per gli ambiti di completamento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato sono determinate:
 - le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi minimi e massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto e le dotazioni infrastrutturali e di servizi;
 - i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.
3. L'elaborato Pr.04.1 individua i seguenti ambiti di riqualificazione e riassetto urbano:
 - ACR1 – via Risorgimento - Masate;
 - ACR2 – via Milano / via Matteotti - Masate;
 - ACR3 – via Matteotti - Masate;
 - ACE1 – Cascina Albrisi - Basiano;
 - ACE2 – via C.Porta – Basiano;
 - ACE6 – SP Villa Fornaci/Trezzo sull'Adda – Masate
 - ARU1 – via Risorgimento - Masate.
4. L'elaborato Pr.04.1 individua gli ambiti interessati da interventi di pianificazione esecutiva in fase di attuazione, per i quali valgono i contenuti dei piani attuativi approvati.

b. Modalità di intervento

1. Gli ambiti di completamento del tessuto consolidato sono classificati, ai fini delle presenti norme, come ambiti sottoposti a progettazione unitaria, come definita dall'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, Titolo primo.
2. Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa e programmi integrati di intervento ai sensi del Capo I, Titolo VI della legge regionale n° 12/05 e successive modifiche e integrazioni.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Negli ambiti di completamento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato la capacità edificatoria complessiva è determinata per ogni singolo ambito dall'elaborato Dp.06. Nella definizione della capacità edificatoria si considerano eventuali precedenti asservimenti volumetrici delle aree comprese negli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano, verificando per ognuna di esse la condizione di area pertinenziale satura, parzialmente satura o libera, secondo la definizione resa dall'art. 13 del Piano delle Regole.
2. Concorrono ad impegnare la capacità edificatoria di cui sopra, gli edifici esistenti dei quali gli strumenti attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso classificabili oppure non classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale.
3. In applicazione del principio di compensazione urbanistica, ogni singolo ambito di intervento è dotato di un apposito Indice territoriale minimo (Itm), come definito dall'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, la cui completa attuazione risulta obbligatoria. Detto indice è composto anche dalla capacità edificatoria attribuita alle aree che sono destinate dal Piano dei Servizi ad interventi pubblici, di interesse pubblico o generale, che vengono cedute senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, esterne e/o interne agli ambiti di completamento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato.
4. In applicazione del principio di incentivazione urbanistica, la capacità edificatoria di cui al terzo comma può essere incrementata fino ad un massimo del 10 per cento, a seguito dell'impegno dei soggetti attuatori degli interventi o dei proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, a concorrere finanziariamente al conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli prescritti dalle presenti norme. I benefici pubblici aggiuntivi, i tempi del loro conseguimento ed i modi di partecipazione onerosa da parte dei soggetti impegnati, sono concordati con l'Amministrazione Comunale in coerenza con gli obiettivi di sviluppo territoriale del PGT. Si considerano benefici pubblici aggiuntivi la realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori e nel rispetto della vigente legislazione sui lavori pubblici, di interventi, opere e attrezzature di interesse pubblico o generale ulteriori, rispetto a quelli richiesti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi per i singoli ambiti di intervento, oppure interventi di compensazione relativi alla riqualificazione e al potenziamento del sistema ambientale (quali ad esempio interventi di rinaturalizzazione, interventi di rimboschimento, sistemazione dei percorsi di campagna, ...).
5. L'Amministrazione Comunale può applicare il principio di incentivazione urbanistica anche nel caso di interventi orientati allo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica, in affitto e in proprietà, negli ambiti di intervento, anche oltre i limiti indicati dal Piano dei Servizi, secondo modalità che verranno definite in accordo con l'Amministrazione Comunale: in tal caso l'incremento massimo di capacità edificatoria è pari al 10 per cento della capacità edificatoria minima assegnata all'ambito di intervento
6. L'Amministrazione Comunale può applicare il principio di incentivazione urbanistica anche nel caso di interventi rivolti al risparmio energetico, alla promozione dell'architettura bioclimatica, in presenza di interventi che raggiungono standard qualitativi superiori a quelli stabiliti dalle norme vigenti: anche in questo caso l'incremento massimo di capacità edificatoria è pari al 10 per cento della capacità edificatoria minima assegnata all'ambito di intervento.
7. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale, anche in coerenza con le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, emanare un successivo atto di indirizzo al fine di applicare quanto previsto dal presente comma.
8. Il principio di incentivazione urbanistica può essere applicato utilizzando una sola delle modalità di cui ai precedenti comma 4, 5 e 6, anche in funzione delle esigenze e delle necessità dell'Amministrazione Comunale di raggiungere gli obiettivi di qualità e di riqualificazione delineati dal Piano di Governo del Territorio.

9. L'incremento di capacità edificatoria è assegnato ai soli soggetti che assumono direttamente, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, l'impegno di conseguire o di concorrere finanziariamente al conseguimento dei benefici pubblici aggiuntivi, e tra loro è suddiviso in misura proporzionale alla quota parte di impegno assunta.
10. L'incremento di capacità edificatoria non può determinare, per i singoli ambiti di intervento, densità territoriali superiori ai limiti massimi stabiliti dalle singole schede degli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano e, in ogni caso, non possono essere cumulabili.
11. In alternativa ai criteri di cui ai comma 4, 5 e 6, l'Amministrazione Comunale può riconoscere un incremento della capacità edificatoria pari al 10 per cento, qualora i soggetti proponenti conferiscono gratuitamente all'Amministrazione Comunale, le aree classificate dall'elaborato Pr.04.1, come "Fasce di ambientazione e mitigazione stradale", cui è stato attribuito un indice di compensazione pari a 0,03 mq/mq.
12. L'elaborato Pr.04.7. indica gli eventuali indirizzi, con valore di linee guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni ambito di completamento del tessuto urbano consolidato e riguarda i seguenti aspetti
 - stato di fatto con la descrizione dell'area di intervento, le quantità attuali (St, Sc, Slp e V), la destinazione d'uso attuale e la destinazione dello strumento urbanistico precedente;
 - elementi di progetto quali le caratteristiche e gli obiettivi dell'intervento, i parametri urbanistici (Superficie territoriale - St, che dovrà essere dimostrata con appositi rilievi, Superficie lorda di pavimento - Slp di progetto composta da Slp min, Slp di compensazione, Slp di incentivazione e Slp massima, Volume - V e Altezza - H), le destinazioni d'uso ammesse (destinazioni principali e destinazioni compatibili), la quantità dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico e le prescrizioni particolari;
 - indirizzi preliminari per la progettazione indicanti la perimetrazione dell'ambito, le aree di concentrazione fondiaria, le aree per servizi pubblici, gli spazi pubblici e per la socialità, i percorsi ciclabili e pedonali, i percorsi alberati e le infrastrutture di viabilità.
13. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dall'Elaborato Pr.04.7, le proposte di intervento potranno promuovere, all'interno dei singoli ambiti, una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico.
14. In fase di esecuzione, l'Amministrazione Comunale può consentire, senza la necessità di varianti e modificazioni planivolumetriche di cui all'art. 14, dodicesimo comma della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni. Se le modificazioni planivolumetriche sono associate a mutamenti di destinazioni d'uso rispetto alle previsioni dei piani attuativi, si applica la normativa indicata dal Piano dei Servizi.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili sono indicate nell'Elaborato Pr.04.7.
2. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso si intendono non ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate nella scheda di ogni singolo ambito di completamento del tessuto urbano consolidato.

e. Prescrizioni particolari

1. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o lo spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

2. La realizzazione di parcheggi interrati dovrà interessare marginalmente le aree verdi, ed i corselli di accesso siano in prevalenza contenuti in superfici coperte.
3. Ai fini di raggiungere l'obiettivo di minimizzare le superfici esterne impermeabilizzate, la superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata; le pavimentazioni non potranno occupare più del 20 per cento della superficie libera da edificazioni sopra e sottosuolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.
4. In presenza di pubblici esercizi di prossimità, la superficie lorda di pavimento è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta, arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della superficie lorda di pavimento della specifica attività insediata, ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.
5. Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di 2 mt verso strada e verso i confini di proprietà fino a 5 mt dal ciglio stradale e dovranno essere in prevalenza aperte; le recinzioni verso i restanti confini di proprietà dovranno avere un'altezza massima di 3 mt.
6. In sede di predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere predisposti studi relativi alla valutazione previsionale di impatto acustico, alla valutazione dei campi elettromagnetici e di valutazione del traffico indotto.
7. Per quanto riguarda la componente "acque", nella redazione dei piani urbanistici attuativi, si suggerisce di prestare particolare attenzione ai corpi idrici esistenti, tenendo conto degli aspetti legati alla potenziale inedificabilità delle fasce di rispetto del reticolo, alle attività autorizzate/autorizzabili e al tema della polizia idraulica.
8. Nel caso di piani urbanistici attuativi si prevede il rispetto di quanto previsto dal R.R. n° 2/06 in merito alla riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari, reti di adduzione in forma duale, misuratori di volume omologati e sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche e dall'art. 146 del D.Lgs. n° 152/2006, quando economicamente e tecnicamente convenienti, anche in relazione ai recapiti finali, sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue di prima pioggia, così come dovranno essere individuati recapiti per le acque di seconda pioggia, ove non possano essere disperse negli strati superficiali del sottosuolo.

Capo 4. Città delle trasformazioni

Art. 29. (Ambito di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza e di attività economiche - ATU)

a. Definizione e principi

1. Gli ambiti di trasformazione urbana interessano parti significative e strategiche del territorio dei due comuni, e si propongono di avviare progetti di sviluppo urbanistico di aree collocate ai margini del tessuto edificato a destinazione residenziale e produttiva, mediante interventi finalizzati al completamento del tessuto residenziale e al potenziamento del sistema delle attività economiche di Basiano e Masate, coerenti ed in sintonia con il tessuto urbano consolidato, con una presenza di aree pubbliche a forte valenza paesistica ed ambientale.
2. Per gli ambiti di trasformazione del tessuto urbano consolidato sono determinate:
 - le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi minimi e massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto e le dotazioni infrastrutturali e di servizi;

- i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.
- 3. Sono individuati i seguenti ambiti di trasformazione urbana:
ATU1 – viale delle industrie. Lato sud. Basiano e Masate;
ATU2 – via Risorgimento / via Confalonieri - Masate;
ATU3 – via delle Industrie. Lato nord - Basiano;
ATU4 – via Monteverdi – Basiano, suddiviso in 5 ambiti (ATU4.1 – lato nord via Monteverdi, ATU4.2 – lato nord via Monteverdi, ATU4.3 – lato sud via Monteverdi, ATU4.4 – lato sud via Monteverdi, ATU4.5 – via Galilei/via Monteverdi);
ATU5 – via Manzoni – Basiano.

b. Modalità di intervento

1. Gli ambiti di trasformazione sono classificati, ai fini delle presenti norme, come ambiti sottoposti a progettazione unitaria, come definita dall'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, Titolo primo.
2. Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa e programmi integrati di intervento ai sensi del Capo I, Titolo VI della legge regionale n° 12/05 e successive modifiche e integrazioni.
3. L'attuazione degli ambiti di trasformazione ATU1 e ATU4 dovrà rispettare le indicazioni di carattere generale e particolare relative ai criteri progettuali e di intervento definiti all'interno degli Studi Unitari approvati dai Consigli Comunali.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Negli ambiti di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza e di attività economiche, la capacità edificatoria complessiva è determinata dall'Elaborato Pr.04.7.
2. Per tutti gli altri aspetti si ritengono valide le indicazioni di cui al comma c) dell'art. 28 delle presenti norme.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili sono indicate nell'Elaborato Pr.04.7.
2. Si intendono non ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate nella scheda dell'ambito di trasformazione.

e. Prescrizioni particolari

1. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 25 lettera e) e all'art. 28 lettera e).

Capo 5. Ambiti destinati all'agricoltura

Art. 30. (Ambito agricolo - E)

a. Definizione e principi

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

2. Sono riconosciute all'interno del territorio comunale le seguenti tipologie di ambiti agricoli:
 - ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
 - ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, aree in cui è riconosciuta la sedimentazione storica degli usi e delle dinamiche agricole ed insediative rurali, all'interno del più vasto sistema rurale-paesistico-ambientale;
 - aree destinate all'attività agricola, aree comprese tra il limite del tessuto edificato e gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

Per tutti questi ambiti vengono applicate le norme di cui al presente articolo, cui si aggiungono quelle del vigente PTCP per gli ambiti agricoli strategici (artt. 60 e 61 delle Nda del PTCP) e per gli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 28 Nda del PTCP).
3. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono le seguenti:
 - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
 - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativo;
 - la diversificazione delle produzioni agricole, nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.

b. Modalità di intervento

1. Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività secondo i presupposti di cui all'art. 60 della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
2. Sui fabbricati e sulle strutture esistenti alla data di adozione del piano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti e completamenti nel rispetto della vigente normativa in materia, in funzione della conduzione del fondo.
3. Salvo che per edifici vincolati dal Piano delle Regole come immobili di valore storico-documentale – per i quali si applicano le disposizioni dell'art. 21, lettera "a", quarto comma – sui fabbricati, attrezzature e infrastrutture aziendali sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- I_f =
 - 0,015 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata e per attività di agriturismo;
 - 0,007 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

Nei casi in cui I_f è superiore, ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici;
- R_c =
 - 30 per cento per serre a servizio di terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - 10 per cento sugli altri terreni e sull'attività agrituristica;
- H = 7,50 mt;
- P = 2 piani fuori terra;
- D_e = 10 mt, salvo l'ampliamento di edifici esistenti e nel rispetto comunque di 6,00 mt;
- D_c = 10 mt;
- D_s = 20 mt, salvo ampliamenti di edifici esistenti.

d. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è l'attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui ai comma 1 e 3, dell'art. 59 della L.R. n° 12/05 e successive modifiche e integrazioni, 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 allo svolgimento delle attività.
2. Risulta, inoltre, ammesso l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale, in materia. In questa specifica attività è consentito l'insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle caratteristiche peculiari.
3. Sono escluse dall'ambito agricolo le seguenti destinazioni:
 - la residenza descritta al gruppo GF1;
 - le attività produttive descritte al gruppo GF3;
 - le attività terziarie descritte al gruppo GF4;
 - le attività commerciali descritte al gruppo GF5, ad eccezione di attività di commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate, in esercizi di vicinato;
 - le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6;
 - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.
4. In questo ambito risultano in ogni caso vietati:
 - insediamenti di allevamenti di suini e comunque tutti gli allevamenti di animali senza terra;
 - movimenti di terra, scavi e riporti connessi all'esercizio dell'attività agricola, apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea;
 - discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola;
 - disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti;
 - interventi modificativi del regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
 - interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale;
 - impianti di smaltimento e trattamento rifiuti speciali pericolosi.

e. Prescrizioni particolari

1. Nelle aree agricole comprese all'interno del perimetro del PLIS Rio Vallone ed in quelle interessate dalla proposta di inserimento, è vietata la possibilità di realizzazione di nuove edificazioni destinate all'attività agricola. Tali aree concorreranno solamente alla definizione della capacità edificatoria, ai sensi della L.R. n° 12/2005.
2. Per le attività agricole esistenti alla data di adozione del piano, in aree comprese all'interno del perimetro del PLIS Rio Vallone ed in quelle interessate dalla proposta di inserimento, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento, laddove necessari alla conduzione del fondo e rispondenti ad esigenze imprenditoriali motivate da un dettagliato piano di sviluppo aziendale di cui all'art. 60 della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni e secondo quanto previsto dal Titolo III delle presenti norme.
3. Al fine di perseguire obiettivi di salvaguardia e qualificazione dei suoli agricoli, su tutte le aree, anche non contigue, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari.
4. Gli interventi edilizi in zona agricola tengono conto della tipologia edilizia, dei caratteri morfologici e materici degli insediamenti di appartenenza, nonché degli elementi tipici del paesaggio rurale lombardo.

5. Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 5, 6 e 7 dell'art. 59 della L.R. n° 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.
6. Gli indici di edificabilità individuati non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva, secondo quanto disposto dal comma 7 dell'art 59 della L.R. n° 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.
7. Dovuto alla mancanza del sistema fognario, tutti i nuovi interventi classificati ai sensi dell'art. 27, lett. c), d), e) ed f) della L.R. n° 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante sistema di fitodepurazione.
8. Non sono consentiti interventi di sostanziale modifica della morfologia del suolo, quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati delle reti irrigue.
9. Le recinzioni dovranno essere realizzate solo con paletti in legno infissi nel terreno senza fondazione e traverse in legno. Per le aree pertinenziali di edifici esistenti la recinzione potrà essere con piantane in ferro e rete metallica.
10. L'area esterna dovrà essere adeguatamente sistemata, ed a tale scopo è obbligatoria la messa a dimora di fasce o filari di alberi di alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà. Le essenze dovranno essere scelte tra quelle proposte nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, Titolo settimo relativo alle “*Specie arboree prescritte*”.

Capo 6. Ambiti della mobilità

Art. 31. (Ambiti per la mobilità)

a. Definizione e principi

1. Questo ambito comprende gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei veicoli in genere, e sono riservati a:
 - strade di media e grande importanza nazionali e provinciali e di collegamenti intercomunale;
 - strade urbane principali e per opere atte a collegare le zone ai pubblici servizi;
 - strade locali;
 - rete dei percorsi ciclabili e pedonali;
 - marciapiedi e piazze.
2. Le finalità perseguite dal presente piano per questo ambito sono:
 - attuare interventi di riqualificazione urbana ed ambientale delle principali infrastrutture di interesse sovracomunale;
 - attuare interventi di miglioramento della sicurezza della rete viaria locale, in particolare in corrispondenza degli ambiti residenziali e di quelli con una presenza significativa di servizi ed infrastrutture pubbliche;
 - completare la qualificazione delle reti della mobilità locale con interventi attenti al valore ambientale dei luoghi;
 - migliorare gli scambi tra rete viaria principale e rete locale;
 - attuare la realizzazione di una rete territoriale e locale di piste ciclabili.

b. Modalità di intervento

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

d. Destinazioni d'uso

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

e. Prescrizioni particolari

1. Nelle tavole di Piano sono indicate le aree per la viabilità, le sedi viarie delle quali è previsto l'ampliamento o la nuova realizzazione, finalizzate alla ristrutturazione delle sedi o dei nodi stradali. La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenute nelle tavole di PGT ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti preliminari, definitivi ed esecutivi.
2. I percorsi pedonali e ciclabili individuati indicano la rete principale; il percorso definitivo dovrà essere definito in sede di progettazione. I percorsi si realizzano in aree di proprietà pubblica, in aree asservite all'uso pubblico ed in aree con diritto di passaggio.
3. La linea di arretramento dell'edificazione indica il limite entro cui si escludono nuove edificazioni e ampliamenti verso strada, peggiorativi della situazione esistente. La sistemazione del suolo nelle aree comprese tra l'infrastruttura e la linea di arretramento deve prestare la massima attenzione alle norme di sicurezza stradale, ed è subordinata alle regole di ogni ambito. All'interno della linea di arretramento sono ammesse le pensiline per la fermata degli autobus, le stazioni di servizio e le attrezzature connesse alla mobilità.
4. Le piste agro-silvo-pastorali non potranno superare la larghezza media di 3 metri, dovranno avere un fondo naturale stabilizzato con inerte di cava, privo di legante bituminoso, essere fiancheggiate da alberature di essenze autoctone e presentare idonee misure per impedirne un uso diverso.
5. Per gli edifici esistenti di proprietà privata, regolarmente assentiti, sino all'approvazione del progetto di opera pubblica, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione. Sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area ricadente all'interno dell'ambito per la mobilità. Per tali interventi è ammessa la riedificazione in aree edificabili attigue. La demolizione e ricostruzione è consentita anche se il progetto non risulta conforme ai parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito normativo di ricostruzione; dovranno, in ogni caso, essere rispettate le distanze prescritte dal Codice Civile.
6. In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per infrastrutture di mobilità e per la riqualificazione delle "fasce di ambientazione e mitigazione stradale", individuate dall'elaborato Pr.04.1, localizzate al di fuori degli ambiti di intervento soggetti a strumento urbanistico attuativo, l'Amministrazione Comunale può attribuire diritti edificatori compensativi pari a 0,03 mq/mq.
7. Tale capacità edificatoria potrà essere utilizzata all'interno degli ambiti di cui agli artt. 28 e 29 delle presenti norme, nelle forme e modalità stabilite dal Capo 2 dei criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano. Per gli ambiti di intervento che ospiteranno tale volumetria, viene riconosciuto un incremento massimo del 10% rispetto alla capacità edificatoria stabilita dall'elaborato Pr.04.7.
8. Nella costruzione di nuove strade e piazze nonché, ove consentito, nell'adeguamento di quelle esistenti si tiene conto delle seguenti indicazioni:
 - le piazze comprendono, di norma, gli spazi pedonali di rappresentanza, sosta, ricreazione, le carreggiate per la circolazione veicolare, gli spazi di parcheggio, i marciapiedi. Esse devono essere realizzate secondo un progetto unitario che conferisca eleganza, decoro e vivibilità alle zone pedonali tramite l'impiego di materiali e arredi di pregio,

- la presenza di fontane, monumenti e alberature ornamentali, la previsione di spazi ricreativi all'aperto connessi a chioschi e pubblici esercizi;
- le zone pedonali, peraltro, devono garantire condizioni di sicurezza: opportunamente separate dalle carreggiate stradali, anche tramite accorgimenti che evitino un'impropria sosta veicolare, devono essere dotate di impianti di illuminazione, scolo delle acque, vigilanza e raccolta dei rifiuti. Nelle zone pedonali è ammesso l'attraversamento di piste ciclabili;
 - le sedi stradali comprendono, di norma, le carreggiate per la circolazione veicolare, gli spazi di parcheggio, i marciapiedi e le piste ciclabili. Esse devono consentire il transito in sede separata delle persone e degli automezzi. Inoltre, devono assicurare, mediante opportuni accorgimenti progettuali, la sicurezza della percorrenza e dell'attraversamento pedonale, la sicurezza dei bambini, la fluidità del traffico, la regolarità della sosta veicolare. Devono essere costruite a regola d'arte in modo da garantire lo scolo delle acque, la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e, in genere, il doppio senso di marcia degli automezzi su carreggiata unica o su carreggiate indipendenti, avere larghezza minima di metri 13,00, con carreggiata minima di metri 7,50. Nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di zone residenziali, la larghezza minima della carreggiata è ridotta a metri 5,00 qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni, e a metri 7,00 qualora dia accesso a più abitazioni;
 - i marciapiedi devono essere realizzati a lato delle carreggiate in modo da dare accesso agli ingressi pedonali degli edifici. Essi, di norma, devono essere separati da queste tramite aiuole piantumate con essenze autoctone indicate nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, Titolo settimo relativo alle "*Specie arboree prescritte*". La larghezza minima dei marciapiedi e, in genere, dei percorsi pedonali deve essere di metri 1,80, con allargamenti in corrispondenza di piazzole di sosta dotate di panchine, sedili e adeguata piantumazioni. Tramite opportuni accorgimenti progettuali deve essere impedita la sosta veicolare sui marciapiedi;
 - ove previste nella programmazione comunale di settore, le piste ciclabili devono avere sede riservata a doppio senso di marcia. Debbono essere realizzate a regole d'arte con pavimentazione adatta al traffico specifico. Devono avere larghezza minima di metri 1,80, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm. 25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

Art. 32. (Impianti e attrezzature per la mobilità)

a. Definizione e principi

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

b. Modalità di intervento

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

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- $I_f = 0,20$ mq/mq;
- $R_c = 20$ per cento;
- $R_p = 25$ per cento;
- $H = 8,00$ mt;
- $P = 1$ piano fuori terra;
- $De = Art. 7$;
- $Dc = Art. 7$;
- $Ds = Art. 7$.

d. Destinazioni d'uso

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

Art. 33. (Ambiti di rispetto stradale)

a. Definizione e principi

1. Definiscono i limiti delle zone di rispetto o fasce di arretramento stradale ai sensi del D.Lgs. n° 285 del 30 aprile 1992 e del DPR n° 495 del 16 dicembre 1992 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le aree di cui al presente articolo sono destinate alla realizzazione di nuove strade di interesse comunale o sovracomunale, all'ampliamento e alla rettifica di quelle esistenti, alla realizzazione, all'ampliamento o alla modifica di attrezzature accessorie alla viabilità, quali corsie di servizio, marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopedonali, parcheggi pubblici e spazi di manovra.
3. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non possono essere edificabili e le aree libere devono essere sistemate a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica. Quando la fascia comprende parti di lotti edificabili individuate graficamente nelle tavole di piano, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto.
4. Nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a verde stradale risulta ammessa, ove non si venga a determinare pregiudizio per la sicurezza della circolazione e per l'incolumità pubblica e privata, la realizzazione delle seguenti infrastrutture:
 - impianti di erogazione di carburante con annesse stazioni di servizio e impianti di autolavaggio;
 - distributori di GPL, solo all'esterno del perimetro del centro edificato, nel rispetto della specifica normativa;
 - impianti di soccorso e di assistenza stradale;
 - volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico;
 - pensiline per i pubblici servizi di trasporto;
 - impianti tecnologici a servizio della rete stradale;
 - parcheggi al servizio di attività esistenti commerciali e di ristorazione;
 - percorsi ciclopedonali.
5. Per gli edifici insediati all'interno delle fasce di rispetto, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia. E' comunque consentita la realizzazione di recinzioni, giardini, orti e parcheggi.
6. Sono fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

TITOLO III

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PARCO RIO VALLONE

Art. 34 – (Disposizioni generali)

1. Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone comprende le strutture naturali, le aree agricole e le aree verdi periurbane costituenti il bacino del Rio Vallone e dei torrenti Pissanegra, Cava e Cavetta, riconosciute di interesse sovracomunale, ai sensi della legge regionale 30 novembre 1983, n° 86 con delibera della Giunta Regionale n° 5/21784 del 23 Aprile 1992 e con successiva deliberazione di G.P. della provincia di Milano n° 572/05 del 27/07/2005, di C.P. della provincia di Lecco n° 74 del 30/09/2005, di G.P. della provincia di Monza e Brianza n° 60 del 27/04/2011, di G.P. della provincia di Milano n° 54 del 28/02/2012, per il loro valore naturale, paesistico e storico-culturale.
2. La gestione del PLIS è affidata, ai sensi del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, al Consorzio del Parco del Rio Vallone.
3. Il riconoscimento dell'interesse sovracomunale è effettuato dalla provincia in conformità agli indirizzi del PRAP, valutata la compatibilità con il proprio piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e in coerenza con la rete ecologica regionale e provinciale, su richiesta dei comuni territorialmente interessati. La deliberazione di riconoscimento determina i criteri di pianificazione e di gestione del PLIS e la rispondenza degli strumenti urbanistici alla tutela e alla gestione unitaria dell'area in esame, nonché la perimetrazione del PLIS.
4. I criteri per l'esercizio da parte delle province della delega di funzioni in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale in relazione alle procedure per la gestione, pianificazione e riconoscimento, sono determinate con deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2007 – n° 8/6148.

Art. 35 – (Finalità)

1. Il PLIS è finalizzato alla valorizzazione e alla salvaguardia delle risorse territoriali e ambientali, che necessitano di forme di gestione e tutela di tipo sovracomunale, ed è orientato al mantenimento e alla valorizzazione dei tipici caratteri delle aree rurali e dei loro valori naturali e seminaturali tradizionali.
2. Sono obiettivi del PLIS la conservazione e la valorizzazione sostenibile delle risorse naturali, la conservazione e il miglioramento del paesaggio agrario e naturale e la promozione di un uso sostenibile delle risorse naturali, come mezzo per la conservazione degli ecosistemi e degli habitat.
3. In considerazione della vocazione e dell'identità territoriale, nonché del ruolo ecologico, sociale ed economico che un'agricoltura attiva e sostenibile può svolgere nel contesto della valorizzazione del territorio e del paesaggio, la pianificazione del PLIS è orientata alla tutela e alla promozione dell'attività agricola e alla valorizzazione e salvaguardia delle risorse agricole locali e del territorio rurale.
4. Il perseguimento di tale finalità si fonda sulla promozione della multifunzionalità dell'attività agricola, in termini di:
 - produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
 - iniziative di difesa e di cura del suolo, del territorio, dell'ambiente e del paesaggio da parte degli imprenditori agricoli;
 - attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli.
5. Al fine di promuovere un processo di sviluppo territoriale basato sui principi della sostenibilità e della qualità ambientale, in cui il PLIS sia in grado di promuovere lo sviluppo

sostenibile realizzato grazie a forme di collaborazione con le imprese agricole, dovranno essere promossi e incentivati programmi e iniziative a favore di interventi finalizzati:

- al conseguimento di incentivi e produzioni agricole sostenibili e compatibili con la conservazione e la valorizzazione degli assetti paesistici;
- alla conservazione e al ripristino di elementi naturali caratterizzanti il territorio e di elementi caratterizzanti il paesaggio agrario.

Art. 36 – (Coordinamento per il governo del territorio del PLIS)

1. La disciplina del governo del territorio delle aree ricomprese nel PLIS è dettata negli atti del Piano di Governo del Territorio dei comuni consorziati, in cui sono previsti:
 - la definizione dei criteri di intervento all'interno del PLIS al fine di garantire la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica e naturalistica;
 - la definizione dei criteri di compensazione, mitigazione, per eventuali interventi ammessi all'interno del parco;
 - l'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS
2. Il Piano di Governo del Territorio, in particolare, disciplina:
 - i criteri per il mantenimento e/o recupero e la riqualificazione dell'assetto naturale e paesistico, nonché per la continuazione delle normali attività agricole;
 - gli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici;
 - i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove possibile, la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto:
 - il divieto di realizzare nuovi insediamenti fatti salvi quelli destinati allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, in conformità agli articoli 59 e 60 della L.R. n° 12/2005;
 - gli interventi per la salvaguardia degli specchi e del corso d'acqua, con particolare riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento, alla conservazione ed al recupero delle sponde e della vegetazione acquatica;
 - i criteri per il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia, anche rurale, attraverso recuperi conservativi, restauri e ristrutturazione edilizia;
 - il divieto di transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
 - le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (rete dei sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici);
 - le aree e gli immobili da acquisire in proprietà pubblica;
 - le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati;
 - le modalità di trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo Forestale delle province;
 - le modalità di mantenimento e cura delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
 - le modalità di realizzazione delle recinzioni.
3. I Comuni consorziati in accordo con il PLIS, assicurano il coordinamento della disciplina del PGT con i contenuti degli strumenti di pianificazione e di gestione del PLIS.

4. Il PLIS, mediante i propri organi tecnici e consultivi, assicura ai comuni consorziati idonea collaborazione tecnica per gli aspetti naturalistici e agronomici, anche mediante redazione di riferimenti metodologici e tecnici utili a programmare gli interventi e le misure da adottare nell'ambito del governo del territorio e dei processi di pianificazione comunale.
5. Il PLIS al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile, promuove la conoscenza e la diffusione di buone pratiche intese quali azioni, esportabili in altre realtà, che possano permettere ai comuni consorziati di muoversi verso forme di gestione sostenibile a livello locale.

Art. 37 – (Collaborazione per la gestione del territorio del PLIS)

1. Al fine di conseguire gli obiettivi di cui al governo sostenibile del territorio del PLIS, il Parco mediante i propri organi tecnici e consultivi, assicura ai comuni consorziati idonea collaborazione tecnica in ordine agli aspetti naturalistici e agronomici per la gestione del territorio.
2. A tal fine, ferme restando le modalità, le procedure e i termini temporali previsti dall'ordinamento vigente per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, il PLIS esprime un parere obbligatorio non vincolante in merito agli aspetti ambientali ed agronomici connessi alle istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ricompreso nel PLIS.
3. Le valutazioni del PLIS riguarderanno, in particolare, criteri di qualificazione dei seguenti obiettivi primari di intervento:
 - tutela della biodiversità
 - tutela o ripristino degli ecosistemi
 - riduzione del consumo di risorse naturali e promozione dell'uso di risorse rinnovabili
 - introduzione o miglioramento dei sistemi di gestione ambientale
 - riduzione degli impatti ambientali delle attività antropiche e delle pressioni sull'ambiente
 - conservazione della morfologia e delle proprietà dei terreni.
4. Nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi vigenti in materia, il Consorzio del PLIS e i Comuni stabiliscono mediante apposita intesa, le modalità operative per lo svolgimento degli adempimenti connessi ai contenuti del presente articolo.

Art. 38 – (Misure di mitigazione e compensazione)

1. Il principio su cui si fonda un rapporto sostenibile e duraturo con i beni naturali è la necessità che, oltre a strategie di prevenzione e di cura, siano sempre presenti anche misure di mitigazione e compensazione. Sotto tale profilo i progetti inerenti le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, dovranno prevedere indicazioni relative al corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi, secondo una logica di progettazione integrata, considerando in modo preminente le componenti ecologiche e paesaggistiche del contesto di riferimento. I progetti supportati da idonee indagini conoscitive in merito alle componenti ambientali e paesaggistiche dovranno definire, in relazione alle caratteristiche del contesto, le migliori localizzazioni delle opere previste, gli interventi di mitigazione e compensazione necessari per minimizzare le criticità indotte dall'intervento.
2. In ragione dell'orientamento di tutela e riqualificazione del territorio, le misure di mitigazione e compensazione per gli interventi di trasformazione ammessi all'interno del PLIS e nelle aree di proposta di ampliamento del PLIS, devono perseguire la valorizzazione del PLIS quale elemento di rilevanza strategica per la connessione e integrazione tra il sistema del verde comunale e quello delle aree protette di interesse regionale, la tutela di aree a vocazione agricola, la conservazione della biodiversità, la concretizzazione di corridoi ecologici e la valorizzazione del paesaggio rurale tradizionale.

3. Le opere di mitigazione e compensazione e da realizzare dovranno essere previste nella prospettiva della ecosostenibilità delle trasformazioni e dovranno essere progettate con riferimento agli indirizzi regionali di cui agli strumenti operativi del PTR, al repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale del PTCP applicabili al caso in concreto, e agli strumenti di pianificazione e gestione del PLIS.
4. Le misure di mitigazione sono intese a ridurre al minimo l'impatto negativo di un'opera e possono comprendere interventi di schermatura vegetale con essenze autoctone, interventi sulle formazioni vegetali esistenti, interventi per la realizzazione di nuove formazioni vegetali, interventi puntuali per il superamento di barriere, interventi per il miglioramento del regime delle acque e della qualità delle acque superficiali e sotterranee, interventi di riqualificazione paesaggistica.
5. Le misure di compensazione si fondano sul principio che ogni intervento all'interno del PLIS e nelle aree di proposta di ampliamento del PLIS, deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale complessiva dei luoghi, o, comunque deve garantire che non vi sia una diminuzione significativa di tali qualità, pur nelle trasformazioni ammesse.
6. Le opere di compensazione, da realizzare a cura e spese degli aventi titolo, degli interventi, consistono in interventi di ambientazione con fasce arboree ed arbustive e interventi di mitigazione degli elementi di disturbo (prevalentemente percettivo o di ambientazione) mediante l'impianto di siepi e filari alberati e macchie boscate, rimboschimenti, realizzazione di aree umide e, in generale, alla realizzazione di nuove unità ecosistemiche in grado di svolgere funzioni di filtro ambientale, di incrementare la connettività ecologica, di incrementare la capacità di auto-depurazione delle acque, di miglioramento del regime idraulico.
7. Le opere di compensazione sono da realizzare, di norma, all'interno o ai margini dell'area di intervento; in alternativa i comuni, di concerto con il PLIS, possono indicare siti esterni all'area di intervento da scegliersi in relazione ai programmi e progetti di riqualificazione ambientale.
8. Gli interventi di trasformazione obbligati all'adozione di misure di compensazione riguardano:
 - a) la costruzione di nuovi edifici residenziali realizzati in funzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
 - b) la costruzione di 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.
9. Sono esclusi dall'obbligo di compensazione gli interventi di ampliamento delle strutture agricole esistenti finalizzati ad adeguamenti produttivi agricoli e che l'attuale situazione degli immobili, per dimensione e tipologia, non consente.
10. La superficie minima da destinare ad interventi compensativi deve essere pari a:
 - 100% della slp nel caso di edificazione di interventi di cui alla lettera a) del comma precedente;
 - 50% della slp nel caso di edificazione di interventi di cui alla lettera b) del precedente comma.
11. Gli interessati possono chiedere al Comune che sia quest'ultimo ad eseguire gli interventi compensativi al posto del richiedente, versando le quote corrispondenti all'esecuzione degli interventi compensativi. Il Comune decide, di concerto con il PLIS, se accettare in alternativa totale o parziale della realizzazione degli interventi compensativi, che all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio, i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata al "costo di compensazione" maggiorata del 20%, quale rimborso spese per la progettazione, la direzione lavori, il collaudo e le procedure di gara svolte dalla Pubblica Amministrazione.

12. Il Comune versa le somme ricevute in un apposito capitolo di spesa e le vincola alla realizzazione degli interventi compensativi programmati entro tre anni dall'accertamento dell'entrata finanziaria.
13. La somma commisurata al costo di compensazione è determinata in ragione della superficie da destinare ad interventi compensativi e in funzione del valore del suolo e del soprasuolo, secondo i criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali.

Art. 39 – (Disposizioni generali di fruizione delle aree del PLIS)

1. Nel rispetto delle aree pubbliche e private, i percorsi autorizzati, le attrezzature pubbliche ed il verde pubblico, sono fruibili per il tempo libero, ai fini di attività scientifiche e di studio per lo svolgimento di attività fisico-motorie e sociali.
2. I Comuni consorziati, in accordo con il PLIS, possono disporre la chiusura temporanea di aree pubbliche e di percorsi di uso pubblico, per la manutenzione o per motivi di sicurezza. Possono altresì limitare temporaneamente l'accesso in aree specifiche, per tutelare aspetti particolari paesaggistici o ambientali.
3. L'uso del territorio a fini ludici o ricreativi, in particolare, è ammesso con carattere di occasionalità a condizione che non comporti modifiche alla morfologia dei luoghi, non comprometta le attività agroforestali, non provochi disturbo ai sistemi naturali e pericolo per la pubblica incolumità. Non sono consentite attività rumorose, che per la loro intensità o durata, disturbino la quiete dei luoghi, fatte salve eventuali deroghe specificatamente rilasciate in caso di manifestazioni autorizzate, sono vietati in particolare l'uso degli strumenti musicali e riproduttori amplificati, generatori di corrente non silenziati, ecc.....
4. L'eventuale posizionamento di manufatti precari che non vengano rimossi quotidianamente è soggetto ad autorizzazione da parte dei comuni consorziati e del Consorzio del PLIS.
5. Sono vietati tutti i giochi e le attività potenzialmente pericolose per i frequentatori in relazione alle specifiche funzioni dell'area e quelli che possano causare rischio per la pubblica incolumità o pericolo di danno alle pubbliche e private proprietà; sono vietati l'utilizzo del territorio per attività ludiche di guerra simulata, il tiro al piattello e ogni altro mezzo di tiro pericoloso per la pubblica incolumità.
6. Non sono ammesse nel PLIS attività di autocross, di motocross e l'effettuazione di competizioni fuoristrada.
7. Il campeggio libero ed il campeggio temporaneo, laddove ammessi dall'ordinamento vigente in materia, sono soggetti a denuncia ai comuni consorziati e al consorzio del PLIS.
8. L'organizzazione di manifestazioni sportive, folkloristiche, ricreative e culturali nel territorio del Parco è soggetta ad autorizzazione da parte dei comuni consorziati e del consorzio del PLIS.

Art. 40. (Prescrizioni transitorie)

1. Si precisa che, fino all'approvazione del piano particolareggiato, l'ambito del presente titolo è da considerare "area di rilevanza agricola", nella quale valgono le indicazioni del Titolo II della legge regionale 12/2005, compatibilmente con quanto di seguito riportato.
2. In assenza del Piano Particolareggiato sono vietati:
 - interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti;
 - tutte le alterazioni e mutazioni morfologiche del suolo, ad esclusione dell'attività di mantenimento delle colture agricole;

- spostamenti di terra e/o livellamenti che non siano di miglioramento dell'assetto idrogeologico preesistente;
 - la rimozione permanente delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
 - la trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo forestale delle province e della L.R. 27/2004;
 - costruire recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona, fatto salvo quanto specificato al comma 5 del presente articolo;
 - effettuare depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.
3. In assenza del Piano Particolareggiato è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione non pertinente la conduzione dei fondi agricoli.
4. In assenza del Piano Particolareggiato le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli dovrà in ogni caso rispettare i seguenti criteri:
- priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale. Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.
 - Per tutte le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli, residenziali o produttive, è richiesta la disponibilità, in base al fascicolo aziendale del SIARL, di un lotto minimo di intervento, inteso come superficie accorpata del sedime su cui sorgeranno gli edifici. Valgono i seguenti casi:
 - coltivazioni estensive: 8.000 m²
 - coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 4000 m²,
 - allevamenti zootecnici: 4.000 m².
 - Superficie minima aziendale (definita in base al fascicolo SIARL):
 - coltivazioni estensive: 10 ha
 - coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 3 ha
 - allevamenti zootecnici: 1 ha.
 - Gli allevamenti sono ammessi nel limite di 30 q.li di peso vivo per ettaro.
 - Allevamento di cavalli nell'ambito di aziende agricole. E' fatto obbligo l'utilizzo di scuderie a rastrelliera e non a box chiuso.
 - Sostenibilità economica. Ogni progetto edilizio deve essere subordinato alla necessità aziendale e alla sua sostenibilità economica, dimostrata attraverso idonea documentazione tecnica, a firma di tecnico del settore, relativa al ciclo produttivo, canale di commercializzazione, alla tipologia e al dimensionamento dei fabbricati, allo smaltimento delle deiezioni animali.
 - Mitigazione ambientale. E' fatto obbligo di messa a dimora di siepi campestri e/o filari arborei di specie autoctona (come indicati al Titolo Settimo – Specie arboree prescritte dell'Elaborato PGT.02. – Definizioni generali del PGT) con funzione di mascheratura e alle indicazioni sulla forma e sui materiali, riportate nel comma successivo.
5. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali, gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzioni di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive per gli interventi in tutti gli ambiti agricoli, si prescrive:
- Edifici per infrastrutture
- Possono essere di tipo "in opera" o "prefabbricato", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali:
- coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone e delle gamme della terracotta

- pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.

Edifici residenziali e ad essi assimilabili

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

Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi:

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

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

TITOLO IV

NORME DI VALENZA PAESISTICA

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

Art. 41. (Principi di carattere generale)

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

Art. 42. (Obiettivi e finalità)

1. Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono le seguenti:
 - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
 - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativo;
 - lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
 - il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
 - il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).
2. I suddetti obiettivi sono integrati e completati da quanto previsto all'art. 17 delle Norme di Attuazione del vigente PTCP.

Capo 2. Disposizioni d'ambito

Art. 43. (Corridoi ecologici a valenza ambientale e paesistica di valorizzazione del reticolo idrografico)

1. A questo ambito appartengono le aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico, che necessitano di una riqualificazione naturalistica dal punto di vista paesistico. Comprende le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dai corsi d'acqua naturali e dai relativi contesti paesistici, caratterizzati da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali, nonché aree destinate alla conservazione dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione del bosco, al risanamento di elementi di degrado esistenti e di aree agricole costituenti elemento essenziale del paesaggio. Inoltre, tali aree sono interessate da corridoi ecologici di livello comunale ed in prossimità di corridoi di livello provinciale, intesi come fasce di territorio che presentano una continuità territoriale e che sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra loro.
2. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono ai principi di carattere generale di cui all'art. 41 delle presenti norme.
3. Negli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni:
 - vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
 - le espansioni edilizie, nelle aree ove è consentito, perseguono l'obiettivo del completamento del margine urbano dei nuclei esistenti;
 - non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
 - gli interventi di riqualificazione territoriale di iniziativa pubblica e privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e nuove espansioni edilizie, debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela ed essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico-ambientali del contesto in cui si inseriscono.

Art. 44. (Ambito di rilevanza paesistica)

1. Sono aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali. Sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.
2. Per tali ambiti valgono gli obiettivi e gli indirizzi definiti dall'art. 26 delle Norme di Attuazione del vigente PTCP.
3. Negli ambiti di rilevanza paesistica valgono le seguenti prescrizioni:
 - vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
 - le espansioni edilizie nelle aree ove è consentito, perseguono l'obiettivo del completamento del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando la formazione di nuovi sistemi insediativi sconnessi, isolati e/o distaccati dai nuclei esistenti;
 - non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
 - negli ambiti di rilevanza paesistica lungo i corsi d'acqua storici non devono essere alterati gli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistenti. Le opere di manutenzione e restauro degli specifici manufatti afferenti i corsi d'acqua (strade, alzaie, sponde, chiuse e canali) andranno effettuate nel rispetto delle originarie tecniche costruttive. Gli elementi storici compresi in tali ambiti tutelati andranno valorizzati come elementi significativi di un più vasto sistema turistico e fruitivo;

- gli interventi di riqualificazione territoriale d’iniziativa pubblica o privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e nuove espansioni edilizie debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela e debbono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico-ambientali del contesto in cui si inseriscono;
- i progetti di interventi, sia insediativi che infrastrutturali, di rilevanza sovra comunale, non sottoposti a valutazione di impatto ambientale e localizzati in aree non vincolate ai sensi degli articoli 10 e 134 del D.Lgs. n° 142/2004 e non disciplinate dal PAI vigente, debbono essere oggetto di esame di impatto paesistico ai sensi degli articoli 25 e seguenti delle norme di attuazione del PPR. A tal fine, i progetti devono essere corredati da apposito studio di compatibilità ambientale che, sulla base di specifiche analisi, valuti gli effetti e le interferenze sulle componenti paesistiche e ambientali e indichi le conseguenti misure di mitigazione e compensazione da adottare, anche con riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale.

Art. 45. (Ambito agricolo)

1. Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l’attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività.
2. Per gli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico valgono gli indirizzi definiti dall’art. 61 delle Norme di Attuazione del vigente PTCP.
3. Per gli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica valgono gli indirizzi definiti all’art. 28 delle Norme di Attuazione del vigente PTCP.
4. In coerenza con le finalità perseguite dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:
 - deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
 - deve essere garantita la funzionalità e l’efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica, anche con riferimento agli esempi del Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale, allegato al vigente PTCP;
 - nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane, le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all’inserimento storico, paesistico ed ambientale;
 - sostenere e conservare il territorio agricolo ai fini dell’equilibrio eco sistemico, di ricarica e di rigenerazione delle risorse idriche e di valorizzazione paesistica;
 - sostenere la diversificazione e la multifunzionalità delle attività agricole;
 - le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l’attivazione di progetti di rete ecologica.

Capo 3. Norme di valenza paesistica

Art. 46 – (Rete ecologica)

1. Gli elaborati grafici del PGT individuano il sistema ambientale e paesistico comunale, al cui interno sono definiti gli elementi della rete ecologica comunale.

2. Lo schema di rete ecologica comunale è coerente e complementare con quanto individuato nel PTR per la Rete Ecologica Regionale e nel PTCP per la Rete Ecologica Provinciale.
3. Gli ambiti e gli elementi di cui al comma precedente sono sottoposti alle relative normative degli ambiti funzionali, così come individuati nelle normative del PGT e alle specifiche disposizioni settoriali dettate dalle normative vigenti nazionali e regionali (legge forestale, tutela delle acque,)
4. La pianificazione comunale riconosce il valore strategico della rete ecologica regionale e provinciale, quale sistema integrato di boschi, alberate e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo, della promozione di una migliore fruizione del paesaggio e del miglioramento della qualità ambientale.
5. Il presente articolo, unitamente agli articoli del Titolo IV delle presenti norme, individuano prescrizioni ed indirizzi integrativi cui ogni ambito ed elemento è sottoposto, allo scopo di creare e rafforzare un sistema di connessioni ecologiche in grado di garantire la diffusione degli elementi di biodiversità (flora e fauna) sul territorio e di dare attuazione a quanto previsto nel PTR e circolari esplicative in materia di RER (DGR 26 novembre 2008, n° 8/8515) e nel PTCP e contribuire alla realizzazione dell'infrastruttura verde del territorio regionale.
6. Corridoi ecologici comunali.
Nelle aree interessate da corridoi ecologici comunali dovrà essere garantita la tutela dell'assetto morfologico (conformazione del terreno, suddivisione dei lotti agricoli, tracciati poderali, canali di scolo e irrigazione, filari alberati, elementi storico-testimoniali riconducibili alla partizione agraria o alle tecniche di impianto storiche,) e del paesaggio, nel rispetto dei seguenti indirizzi:
 - tutela e miglioramento della vegetazione caratterizzante la tessitura del paesaggio (alberate, siepi, ripe boscate, ...) e potenziamento del sistema delle alberature campestri;
 - conservazione della maglia fondiaria delle aree agricole storiche, evitando frammentazioni della maglia aziendale;
 - cura dell'inserimento paesistico di eventuali nuovi manufatti.
7. Aree del sistema agricolo e ambientale con valore ecologico.
L'attività agricola riguarda le ordinarie attività di coltivazione del suolo, di allevamento del bestiame, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali e le altre attività connesse, come disciplinate dalla normativa di piano.
Essa è però anche considerata un'opportunità per il passaggio dei corridoi ecologici per la Rete Ecologica Comunale, oltre che parte integrante della rete ecologica sovracomunale. A tale fine è sollecitata la valorizzazione e il recupero di elementi paesistici agricoli (prati stabili, filari e siepi, alberi in gruppo o singoli, ecc.), in particolare nei contesti di maggiore rilevanza ambientale o, per contro, nelle aree più fragili dal punto di vista produttivo, a ridosso delle urbanizzazioni.
8. Aree boscate in zona urbana.
Gli ambiti boscati interclusi nel tessuto urbano consolidato rappresentano un elemento di alto valore ambientale. Per le aree boscate sono valide le prescrizioni previste dalla normativa forestale.
9. Aree a verde pubblico esistenti o previste e servizi in genere.
Sono aree riferibili prima di tutto a quelle parti di territorio destinate ad uso pubblico-ricreativo quali parchi pubblici, aree per il gioco, aree sportive esistenti e previste, che svolgono una importante funzione ricreativa, e al tempo stesso rappresentano un'opportunità di penetrazione della rete ecologica nel contesto urbano.
Gli indirizzi riguardano il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, caratterizzando gli interventi previsti come elementi di connessione alla rete ecologica. Unitamente, oltre che essere garantita, come di norma, la corretta manutenzione del verde, dovrà essere predisposto il miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente.

Con riferimento agli indirizzi indicati in precedenza, dovranno in particolare essere considerate le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e/o recupero di percorsi ciclo-pedonali e sentieri, con particolare attenzione all'inserimento paesistico-ambientale, preferibilmente attraverso la realizzazione di fondi in materiale permeabile, l'impianto di siepi arboreo-arbustive e filari;
- realizzazione di aree a verde pubblico favorendo l'integrazione fra il contesto agricolo e i valori storici e paesistici del contesto. Anche gli spazi verdi destinati ad attività sportive o per il tempo libero, dovranno costituire occasione di connessione ecologica, sia attraverso la disposizione delle parti a verde, sia migliorando la valenza ecologica delle stesse.

10. **Ambiti di mitigazione.**

All'interno della rete ecologica comunale, con funzione di mitigazione e di integrazione tra la rete del verde locale e il sistema delle infrastrutture, sono individuati i seguenti ambiti di mitigazione:

- lungo il tracciato dell'Autostrada A4
- lungo il tracciato della rete delle strade di interesse sovracomunale.

Le fasce di mitigazione si propongono di garantire una corretta relazione tra sistema insediativo e presenza delle infrastrutture viarie, salvaguardando e valorizzando le caratteristiche paesistico-ambientali del territorio e qualificando complessivamente i caratteri del territorio interessato.

Art. 47 – (Viabilità di interesse paesaggistico)

1. La pianificazione identifica la viabilità di interesse paesaggistico e ne tutela la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni svolte dalle diverse strade e delle caratteristiche del territorio attraversato.
2. Ai fini della tutela sono definite fasce di rispetto la cui estensione è determinata in ragione della rilevanza panoramica della strada, della ampiezza della prospettiva visibile e dei caratteri paesaggistici del contesto attraversato. La fascia di rispetto ha un'estensione, determinata dal limite della carreggiata al limite della porzione di territorio laterale visibile, di misura massima pari a 50 metri per le strade che interessano territori ad alta visibilità, 25 metri per le strade che interessano territori a media visibilità e 10 metri per le strade che interessano territori a bassa visibilità.
3. Nelle fasce di rispetto delle strade di interesse paesaggistico sono vietati interventi di nuova costruzione ed è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari. E' ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria interrata.
4. Al fine della valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, nell'ambito dell'esame paesistico dei progetti e dei criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, dovrà essere posta particolare attenzione ai tratti di viabilità di interesse paesaggistico, ai sentieri, alle piste ciclabili, individuati negli elaborati di PGT e alle visuali lungo i tratti stessi. A tale fine, in tutte le fasi di programmazione, progettazione, costruzione, gestione e manutenzione di tali manufatti dovranno essere promossi il corretto inserimento paesaggistico, la salvaguardia della loro "panoramicità" e la valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, anche con riferimento agli indirizzi espressi nelle Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità di cui al Piano Paesaggistico del vigente Piano Territoriale Regionale.

Art. 48. (Elementi del paesaggio agrario)

1. Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi.

2. La Tavola Dp05.5 – Carta del paesaggio, la Tavola Dp05.6 – Elementi della rete ecologica e la Tavola Pr04.5 – Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale, individuano la presenza dei seguenti elementi di valenza ambientale e paesaggistica sul territorio comunale:
 - fasce di rilevanza paesistico-ambientale;
 - corsi d'acqua;
 - insediamenti rurali di interesse ed elementi del paesaggio agrario;
 - nuclei di antica formazione;
 - elementi storico architettonici;
 - sistemi della viabilità storico-paesaggistica e luoghi della memoria storica;
 - aree e ambiti di degrado e compromissione paesaggistica a rischio di degrado;
 - ciclo delle acque;
 - rete ecologica provinciale;
 - gangli primari e secondari;
 - principali corridoi ecologici fluviali e corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica;
 - varchi funzionali ai corridoi ecologici;
 - barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica;
 - Grandi Dorsali Territoriali;
 - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale;
 - aree boscate e fasce boscate.

3. Per tali elementi valgono gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nella Parte II – Sistemi territoriali, Titolo I – Sistema paesistico-ambientale e difesa del suolo e Titolo II – Sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico delle Norme di Attuazione del vigente PTCP.

TITOLO V

NORME SPECIFICHE

Capo 1. Norme sulle attività commerciali

Art. 49. (Ambito di applicazione e definizioni)

1. Le norme del Capo 1 del presente titolo hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale.
2. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. n° 114/98. Per superficie di vendita (SdV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione uffici e servizi.
La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie di auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimento per la quota di superficie non superiore a 2.500 mq e nella misura di ¼ della superficie lorda di pavimento per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n° 114/98 per l'intera superficie di vendita.
3. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare
 - non alimentare.
4. Il riferimento alle diverse tipologie distributive è quello riportato nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, Titolo terzo.
5. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
6. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate, sono assoggettate alle norme generali.
7. In misura più approfondita e puntuale, le problematiche commerciali si rapportano al Piano di Governo del Territorio attraverso il Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali. Pertanto, il suddetto piano costituisce strumento di maggior dettaglio e di precisazione rispetto ai contenuti delle presenti norme.

Art. 50. (Correlazione dei procedimenti)

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio; in tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenuti in un unico atto.
2. Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. n° 12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n° 114/98, va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42 della L.R. n°12/05.

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

Art. 51. (Insediamento attività commerciali)

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti previsti per i singoli ambiti.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato, ove le norme dei singoli ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
3. Nelle aree ove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare medie strutture di vendita di prossimità, con tipologia alimentare e non alimentare: l'elaborato Pr.04.1 individua puntualmente le nuove previsioni di medie strutture di vendita di prossimità, specificandone anche la tipologia merceologica.
4. Fatto salvo le attività attualmente presenti sul territorio comunale e regolarmente autorizzate, non è consentito l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.
5. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
6. L'insediamento e l'ampliamento di strutture commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti territoriali e della dotazione delle aree standard nella misura prevista all'art. 54 delle presenti norme.
7. L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato è assoggettato alla formazione di piano attuativo finalizzato all'individuazione delle

aree e delle attrezzature di interesse pubblico e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

8. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista dall'art. 54 delle presenti norme.

Art. 52. (Mutamenti di destinazione d'uso)

1. Il mutamento di destinazione d'uso da altre destinazioni alle destinazioni commerciali o equiparate, o da una tipologia all'altra, è possibile in tutti i casi in cui la relativa tipologia è indicata come ammissibile.
2. Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazioni d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativi ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purchè non interessino più del 30% della superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare e non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare, né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.
3. I mutamenti di destinazione d'uso con opere, conformi alle previsioni urbanistiche comunali non mutano la qualificazione dell'intervento.
4. I mutamenti di destinazioni d'uso senza opere edilizie possono essere effettuati, semprechè la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune.
5. Qualora l'unità immobiliare o la sua parte interessata dal mutamento di destinazione d'uso non superi la superficie lorda di pavimento di 150 mq, la comunicazione preventiva di cui al comma 4 non è richiesta, fermo restando l'obbligo del rispetto delle destinazioni ammissibili in base alle presenti norme.
6. I mutamenti di destinazione d'uso per unità immobiliari superiori a 150 mq di superficie lorda di pavimento, ancorché senza opere edilizie, con previsione di destinazione commerciale comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici pari al 125% e al 150% della superficie lorda di pavimento oggetto del mutamento, secondo quanto previsto dall'art. 54.
7. Il reperimento della dotazione aggiuntiva avviene nelle seguenti forme:
 - cessione senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale di aree destinate dal Piano dei Servizi alla realizzazione di attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale;
 - cessione nelle medesime forme all'Amministrazione Comunale di altre aree idonee all'insediamento di servizi pubblici;
 - mediante convenzioni sottoscritte da parte dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti attuatori degli interventi, e trascritte a spese dei soggetti privati sottoscrittori;
 - asservimento ad uso pubblico di spazi e parcheggi privati mediante atti unilaterali sottoscritti dai soggetti attuatori degli interventi, approvati dall'Amministrazione Comunale e trascritti a favore della stessa, a cura e spese dei soggetti sottoscrittori;
 - corresponsione all'Amministrazione Comunale di un importo pari al valore delle aree da acquisire per la realizzazione dei necessari servizi di uso e interesse pubblico o di interesse generale. Il valore è accertato mediante apposite stime da allegare agli atti del mutamento di destinazione d'uso.

Art. 53. (Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica e ambientale)

1. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico-culturale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.
2. In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore a 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
3. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita di rilevanza locale, consentite dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
4. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradale; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica ed ambientale. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature, con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.
5. In ogni caso, in materia di compatibilità viabilistica, paesistica ed ambientale, dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nelle normative emanate in materia a livello regionale e provinciale.

Art. 54. (Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico)

1. Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi dell'art. 49, sono prescritte le seguenti dotazioni di aree di interesse pubblico:
 - Medie strutture di vendita di prossimità: lo standard minimo è pari al 125% della SIp, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
 - Medie strutture di vendita di rilevanza locale: lo standard minimo è pari al 150% della SIp, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi.
2. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
3. In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 50% dello standard totale.
4. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel comune e nei comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

5. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

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

Art. 55. (Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni))

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 6 della Legge n° 36/2001, dell'art. 4, comma 1 e 2 della Legge Regionale n° 11/2001 e dei relativi criteri formulati dalla Giunta Regionale, l'installazione di impianti ripetitori per telecomunicazioni è consentito nei seguenti ambiti territoriali:
 - città delle attività economiche, ambito delle attività produttive consolidate (DP);
 - ambiti di trasformazione urbana per l'insediamento di attività economiche (ATU);
 - ambiti della mobilità;
 - aree per attrezzature tecnologiche.
2. L'installazione di questi impianti negli ambiti territoriali individuati dovrà comunque collocarsi ad una distanza minima di 100 mt da ambiti del tessuto urbano consolidato, da ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale (ACR e ATU) e da ambiti con la presenza di servizi ed attività pubbliche e private così come definite nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT.

Art. 56. (Installazione degli impianti)

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

Art. 57. (Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa)

1. Ai sensi dell'art. 98 della L.R. n° 12/2005, gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa, limitatamente ai piani terra, sono i seguenti:

- città consolidata, insediamenti pluripiano con edifici in linea a media/alta densità (R.Md.);
 - città delle attività economiche, ambito delle attività terziarie (DT), commerciali (DC), ricettive (DR) ed espositive (E);
 - ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale (ACR), a prevalente presenza di attività economiche (ACE) e ambiti di trasformazione urbana (ATU).
2. L'attività di centro di telefonia in sede fissa è equiparata all'attività commerciale nel gruppo funzionale GF5.9 e, come tale, è regolamentata.
 3. Gli interventi volti alla realizzazione di centri di telefonia in sede fissa, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto macchina per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 58. (Validità ed efficacia)

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

Art. 59. (Ultrattività dei piani attuativi previgenti e casi di decadenza dei titoli abilitativi)

1. I piani urbanistici attuativi, gli atti di programmazione negoziata con effetti territoriali e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica comunque denominati che siano già stati approvati e siano vigenti alla data di adozione del Piano delle Regole mantengono validità ed efficacia fino alla loro naturale scadenza, anche se in contrasto con eventuali diverse previsioni urbanistiche e prescrizioni attuative contenute nel Piano stesso. La validità ed efficacia di tali piani e atti costituisce presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'esecuzione delle opere e interventi edilizi previsti dai piani stessi.
2. Per quanto riguarda gli strumenti attuativi presentati successivamente alla data di adozione del presente piano, si dovranno conformare alla disciplina del Piano di Governo del Territorio.

Art. 60. (Interventi ammissibili negli ambiti operativi in assenza di piani attuativi)

1. Ai sensi dell'art. 9, secondo comma, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni, fino all'adozione dei piani attuativi, all'approvazione dei progetti urbanistici unitari o al rilascio dei permessi di costruire convenzionati prescritti dal Piano delle Regole, sugli immobili compresi negli ambiti interessati da strumenti attuativi sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - a. manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b. interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività si impegni, con atto trascritto a favore dell'Amministrazione Comunale e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta o riconvertita ad uso residenziale, prezzi di vendita o canoni di locazione concordati con l'Amministrazione Comunale e a concorrere agli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento.
2. Sui predetti immobili sono ammessi, inoltre, i seguenti interventi edilizi:
 - c. adeguamento igienico e tecnologico;
 - d. adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

- e. sistemazioni di aree cortilizie e di “aree verdi pertinenziali”, come definite dalle presenti norme;
 - f. realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni;
 - g. realizzazione di posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti.
3. Agli interventi di cui alle lettere “a” e “b” possono essere associati mutamenti di destinazione d’uso mirati all’insediamento di funzioni ammesse nell’ambito urbanistico in cui gli edifici sono ubicati.

Art. 61. (Interventi ammissibili sugli edifici in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole)

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

Art. 62. (Deroghe)

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

ALLEGATO A

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

1. Obiettivi e finalità

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT sul patrimonio edilizio esistente, nei nuclei di antica formazione e negli insediamenti rurali di interesse storico, si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:

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

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

In ogni caso, per qualsiasi intervento, è richiesta una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezze, frequenze di aperture, elementi ornamentali, rapporti tra pieni e vuoti nelle pareti, tinteggiature, aggetti di gronda, visibilità dei giardini, ecc.), nonché una responsabile salvaguardia dell'esistente tessuto sociale costituito da uno stretto rapporto tra residenza ed attività artigianali, commerciali e di servizio.

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

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

2. Classificazione degli edifici e delle modalità di intervento

Per ogni singolo edificio rilevato e catalogato nell'Elaborato Pr.02.3. - Schede dei beni storici, architettonici ed ambientali, e per le aree verdi e pubbliche, si procede alla seguente classificazione all'interno dei centri di antica formazione e negli insediamenti rurali di interesse storico:

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

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

- definizione
- modalità di intervento
- prescrizioni particolari.

La classificazione del tessuto edilizio storico, come riportata analiticamente negli elaborati Pr.04.6a. e Pr.04.6c. - Centri di antica formazione - Insediamenti rurali di interesse storico. Classificazione degli edifici e degli spazi aperti, hanno l'obiettivo di:

- classificare i singoli edifici definendo le caratteristiche fisico-morfologiche, ossia i caratteri distintivi inerenti la forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale;
- individuare gli spazi a verde, gli spazi pubblici e le caratteristiche degli altri spazi aperti;

mentre gli elaborati Pr.04.6b e Pr.04.6d. - Centri di antica formazione - Insediamenti rurali di interesse storico. Modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti:

- definiscono le modalità di intervento sugli edifici individuando gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa;
- specificano gli spazi a verde, gli spazi pubblici e le caratteristiche degli spazi aperti esistenti e di progetto.

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

Classe A - Edifici di valore storico ed architettonico

Definizione

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

Comprende ed elenca gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

1. Edifici religiosi
2. Palazzi storici

Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come specificati dalle presenti norme.

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

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

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

1. la demolizione di intonaci è ammessa quando la loro condizione lo richieda e sempre che non siano affrescati o graffiti;

2. l'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modeste modifiche, senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno, salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
3. per i fabbricati che hanno subito alterazioni deve essere perseguita la ricomposizione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale;
4. i serramenti esterni e interni possono essere ricostruiti sempre che non costituiscano un elemento caratterizzante dell'edificio; in ogni caso devono conservarsi integri o caratteri architettonici ed ambientali della parte;
5. per i vani a piano terra non è consentita l'apertura di nuove luci verso strada;
6. la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, muri, esedre, lapidi, scenari, edicole, ecc.), la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative (volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi e pavimenti);
7. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
8. il restauro e/o risanamento conservativo devono essere estesi a tutta l'area di pertinenza dell'edificio con un progetto unitario, indipendentemente dalla presenza di più proprietari, con particolare attenzione alle pavimentazioni di portici, se esistenti, cortili, accessi, ecc. e alle eventuali sistemazioni a verde.

In mancanza di documentazione originale le pavimentazioni devono essere eseguite di preferenza in pietra non levigata o in cotto pressato a mano e le sistemazioni a verde con specie vegetali utilizzate tradizionalmente nel contesto ambientale, da scegliere tra quelle riportate nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, Titolo settimo relativo alle *Specie arboree prescritte*.

Prescrizioni particolari

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

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

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

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

Classe B - Edifici di valore documentario ed ambientale

Definizione

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

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

Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

1. Edifici pluripiano a cortina coerenti con l'impianto storico
2. Edifici pluripiano a corte
3. Edifici a tipologia mista con permanenza della struttura urbana.

Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi, così come specificati dalle presenti norme:

1. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ad esclusione della demolizione integrale;
2. interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente: interventi di recupero dei sottotetti, solo ove specificatamente indicato nelle tavole Pr.04.6b. per Basiano e Pr.04.6d. per Masate.

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

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

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

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

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

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

Prescrizioni particolari

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

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

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

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

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

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

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

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

Classe C - Edifici di recente costruzione

Definizione

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

1. Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo, come di recente costruzione.

Modalità di intervento

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi, così come specificati dalle presenti norme:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria.

Classe D - Pertinenze

Definizione

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

Modalità di intervento

Per le pertinenze coerenti con l'impianto generale del tessuto storico è data la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, così come specificato dalle presenti norme.

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

Classe E - Aree verdi, spazi pubblici e collettivi

Definizione

Costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano.

Si tratta di:

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

Modalità di intervento

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

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

1. gli alberi di alto fusto esistenti devono essere sottoposti sistematicamente al trattamento più adeguato, alla conservazione ed alla crescita regolare; nel caso in cui uno o più di essi dovessero

deperire o morire, devono essere sostituiti immediatamente, a cura e spese del proprietario dell'area, con un numero uguale di alberi della medesima specie. In caso di impossibilità, l'essenza da utilizzare deve essere concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale, all'interno di quelle elencate nell'Allegato C - *Specie arboree prescritte*;

2. analogamente deve essere fatto per le altre componenti dell'ambiente naturale - alberi minori, cespugli, rampicanti, manti erbosi, ecc. Si deve anche procedere immediatamente a porre riparo ai danneggiamenti eventuali che fossero in corso;
3. eventuali pavimentazioni che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, danneggiassero la libera crescita delle alberature, devono essere demolite totalmente o parzialmente, ricostruendo il terreno naturale;
4. le aree cortilizie ed i manufatti eventualmente presenti e connessi organicamente ai caratteri dell'architettura devono essere conservati ai loro caratteri generali, ovvero restaurati adeguatamente.

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

ALLEGATO B

CRITERI E PRESCRIZIONI IN MERITO ALL'USO DEI MATERIALI PER GLI EDIFICI DELLA CITTA' STORICA

1. Criteri generali in merito all'uso dei materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

E' escluso l'utilizzo di materiali non tradizionali per le finiture esterne; ed è fatto divieto di realizzare finiture e opere in genere non coerenti con quelle preesistenti nell'area di intervento, ed in quelle ad essa circostanti. Tutti gli elementi in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore artistico, storico ed ambientale devono essere rimossi.

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

- rilievo dello stato di fatto dell'edificio o dell'unità, esteso per i prospetti almeno alle unità confinanti, indicante gli elementi tipologici fondamentali;
- particolari architettonici e decorativi presenti;
- ipotesi di assetto originario;
- relazione che descriva le scelte di progetto in relazione agli obiettivi stabiliti nel presente comma;

- tavole di progetto complete di piante, prospetti, sezioni e viste assonometriche, compreso il raffronto tra demolizioni e ricostruzioni.

2. Criteri specifici in merito all'uso dei materiali

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

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

I criteri sono composti dalle seguenti voci:

1. Finitura delle superfici murarie di facciata
2. Portici, androni, loggiati
3. Balconi
4. Scale esterne
5. Coperture
6. Zoccolatura
7. Materiali lapidei
8. Finestre, vani, davanzali
9. Inferriate
10. Serramenti
11. Porte, portoncini, ingressi
12. Vetrine
13. Insegne
14. Impianti tecnologici
15. Giardini e spazi cortilizi
16. Rustici
17. Recinzioni
18. Elementi in oggetto
19. Prospetti degli edifici
20. Autorimesse.

1. Finitura delle superfici murarie di facciata

Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati con intonaci a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento. Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:

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

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

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

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

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

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

Per le finiture di facciata sono comunque vietati:

- gli intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;

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

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

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

2. Portici, androni, loggiati

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

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

E' prescritto il mantenimento degli esistenti solai in legno su porticati, androni e loggiati.

Le volte situate in corrispondenza dei passi carrai dovranno essere rigorosamente conservate, con divieto assoluto di alterazione della sagoma e delle quote di imposta della volta, e di sostituzione con solaio piano.

3. Balconi

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

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

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

I parapetti dovranno di norma essere formati da profilati in ferro semplici (piatti, tondi e quadri: usualmente i primi per gli elementi orizzontali e gli altri per quelli verticali) escludendo l'impiego di profilati, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliate, dell'alluminio dell'acciaio inox, ecc.. Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colore scuro coprente opaco, satinato brunito di colore scuro. Qualora la struttura del balcone sia in legno, i parapetti dovranno essere in legno con disegno tradizionale.

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

4. Scale esterne

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

E' ammesso il mantenimento e/o il ripristino di scale esterne solamente per il collegamento tra il piano terra e il piano primo negli edifici con tipologia "a ballatoio"; in tali casi il recupero edilizio deve essere prioritariamente rivolto a valorizzare le caratteristiche tipologiche del complesso edilizio, anche col mantenimento, nel disegno della facciata, del ballatoio lungo l'intero fronte edilizio.

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

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

5. Copertura

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

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

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

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

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

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

Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato. In coerenza con i caratteri dell'edificio, il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata.

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

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

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

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

6. Zoccolatura

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

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata. Essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

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

7. Materiali lapidei

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

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

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

8. Finestre: vani, davanzali

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

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

- l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc.) dell'antico vano;

- che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche;
- che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori il valore storico-artistico complessivo dell'edificio;
- che sia giustificata sotto il profilo del riordino strutturale e non modifichi i rapporti tra le varie parti dell'edificio, e che non determini un mutamento delle quote dei solai interni.

9. Inferriate

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

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

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

10. Serramenti

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

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

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

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

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

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

E' vietato l'utilizzo di blocchi che integrano il serramento con l'oscuramento e di oscuramenti avvolgibili (tapparelle e veneziane in qualunque materiale).

11. Porte, portoni, ingressi

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

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

E' di norma vietato nei nuovi manufatti l'impiego di legno con trattamento di mordenzatura. Nel caso di accertata preesistenza storica di manufatti in legno non verniciato è ammessa la conservazione ed il mantenimento di tale finitura. E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc., nelle spalle in pietra delle aperture.

12. Vetrine

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

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

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

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

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

13. Insegne

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

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

14. Impianti tecnologici

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

Dove ciò non sia possibile gli sportelli di protezione dovranno essere integrati nella facciata rispettandone il disegno, le proporzioni e le simmetrie, adottando comunque tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo con particolare riguardo ai materiali incongrui (plastica, acciaio inox, ecc.). Dovrà essere in ogni caso evitata la collocazione di sportelli su murature in pietrame e/o ciottoli a vista o con trame murarie di pregio.

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

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

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

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

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

15. Giardini e spazi cortilizi

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

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

Le pavimentazioni dei cortili devono essere realizzate con acciottolati/rizzada, pietra naturale, ghiaietto o terra battuta, calcestre.

Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali similari, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastre, *opus incertum* o comunque con finitura lucida. L'eventuale impiego di elementi drenanti in cls. prefabbricato, sarà ammissibile solamente nell'ambito di uno studio di sistemazione complessiva dell'area, e limitatamente alle aree scoperte destinate alla sosta degli automezzi.

16. Rustici

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

- i pilastri in mattoni a vista dei rustici devono essere conservati e mantenuti a vista;
- dove non è possibile la loro conservazione per la ricostruzione dovranno essere impiegati mattoni formati a mano di dimensioni e colore simile a quelli preesistenti, con sfilatura dei giunti a raso eseguita con malte a base di calce;
- il tamponamento dovrà essere eseguito con muratura intonacata o con assito in legno naturale posizionato in sfondato rispetto ai pilastri.

17. Recinzioni

E' vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari.

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

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

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

18. Elementi in aggetto

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

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

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

19. Prospetti degli edifici

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

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

20. Autorimesse

Devono essere incorporate negli edifici o interrate.

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

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

ALLEGATO C

FATTIBILITA' GEOLOGICA E NORME GEOLOGI- CHE DI PIANO

6. FATTIBILITA' GEOLOGICA E NORME GEOLOGICHE DI PIANO

6.1 Introduzione

La "Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano" (Tav.11) comprende l'intero territorio comunale e viene redatta alla scala 1:5.000.

La carta viene realizzata acquisendo i vincoli e gli elementi di sintesi riportati nelle Tavv. 9 e 10 ed elaborata in relazione ai fattori ambientali, territoriali ed antropici propri della realtà comunale.

Viene operata una suddivisione in classi del territorio in base agli elementi di rischio idrogeologico e geologico-ambientale in genere, individuati nelle precedenti fasi di analisi e di sintesi.

Nella suddivisione vengono posti limiti e prescrizioni all'utilizzo del territorio in funzione del grado di rischio che ciascun elemento comporta. Verranno indicate le più idonee indagini di dettaglio da effettuare e gli interventi di tutela e prevenzione da realizzare preliminarmente all'opera.

Inoltre viene riportato un soprassegno che identifica quelle aree in cui sarà necessaria l'analisi di terzo livello per la progettazione di edifici aventi un periodo di oscillazione compreso nell'intervallo 0,1-0,5 s, come emerso dalle analisi sismiche effettuate a supporto del presente studio di aggiornamento.

In generale la normativa vigente prevede al massimo quattro classi di fattibilità a rischio crescente (con le classi 3 e 4 suddivise in sottoclassi), le cui peculiarità vengono riportate di seguito:

Classe 1 - *Fattibilità senza particolari limitazioni* (da indicare con colore bianco in carta)

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle "Norme tecniche per le costruzioni" (D.M. 14.01.08).

Classe 2 - *Fattibilità con modeste limitazioni* (da indicare con colore giallo in carta)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico - costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Classe 3 - *Fattibilità con consistenti limitazioni* (da indicare con colore arancione in carta)

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

Classe 4 - *Fattibilità con gravi limitazioni* (da indicare con colore rosso in carta)

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 27, comma 1, lettere a), b), c), della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili.

Considerando il peso specifico dei singoli fattori e l'interazione dei molteplici aspetti geologici ed idrogeologici riscontrati all'interno del territorio comunale si è ritenuto opportuno delimitare le aree di fattibilità a partire dalla Classe 2, escludendo pertanto aree in Classe 1, confermando le scelte effettuate nella prima versione dello studio geologico a supporto di PGT (anno 2006).

L'attribuzione ai differenti poligoni, individuati sulla "Carta dei Vincoli" (Tav. 9) e sulla "Carta di Sintesi" (Tav. 10), delle relative classi di fattibilità viene effettuata sulla base delle indicazioni riportate in Tabella 1 della D.G.R. 30 novembre 2011 n. IX/2616.

Si sottolinea come le indagini e gli approfondimenti previsti per le diverse classi di fattibilità individuate nel presente studio debbano essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione stessa.

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

6.2 Norme geologiche di Piano

Si descrivono di seguito le classi di fattibilità geologica per le azioni di piano individuate all'interno dei territori di Basiano e Masate, specificando ancora una volta che solo per il primo è stato predisposto il relativo aggiornamento.

CLASSE DI FATTIBILITÀ 2 **FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI**

Caratteristiche generali

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate modeste condizioni limitative all'edificabilità.

Si tratta, nello specifico, di aree subpianeggianti, non inondabili, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali per la presenza di:

- eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione;
- locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti dotati di scadenti caratteristiche geotecniche;
- possibilità di rinvenimento di "occhi pollini" a profondità mediamente superiori ai 5m rispetto al piano campagna;
- scarse o molto scarse caratteristiche di drenaggio dei terreni superficiali, mediamente compresi entro i primi 8 ÷ 10m dal p.c.

La vulnerabilità idrogeologica dell'acquifero superficiale viene valutata medio – bassa; la falda è presente a profondità oscillanti attorno a 20 ÷ 40 m, a seconda delle condizioni morfologiche e topografiche.

Utilizzo delle aree

E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo, prestando attenzione alle problematiche inerenti la stabilità del complesso terreno-fondazioni.

L'edificabilità può essere attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi; si dovranno valutare le tipologie fondazionali più idonee in riferimento al contesto geotecnico evidenziato con accurate indagini geognostiche.

Interventi e indagini da prevedere

1. I progetti dovranno essere corredati da indagini geognostiche opportunamente dimensionate in funzione dalla tipologia ed estensione dell'intervento edilizio, e dalla relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14.01.08, per qualsiasi azione edificatoria ed opera ammissibile.
2. Nelle aree collocate tra la valle del Rio Vallone e il Fosso Valletta, per eventuali nuovi insediamenti industriali e/o residenziali, si dovrà necessariamente prevedere che gli scarichi delle acque bianche vengano convogliati direttamente nel Rio Vallone, considerata la particolare situazione di vulnerabilità idraulica in cui versa attualmente il Fosso Valletta, al fine di non aggravare le condizioni di criticità rilevate soprattutto nelle aree di pertinenza del centro abitato.
3. Valutazione dell'efficacia del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e della sua compatibilità con la situazione geologica locale, in riferimento alla capacità di drenaggio del sottosuolo superficiale.

4. Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque meteoriche e la predisposizione dei più idonei sistemi di collettamento e/o trattamento delle acque reflue, in ottemperanza al R.R. n°3 del 24/03/06.

CLASSE DI FATTIBILITÀ 3

FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

SOTTOCLASSE 3a

Caratteristiche generali

Ambiti vallivi del Rio Vallone e del T. Gura-Vareggio, caratterizzati da fenomeni di degradazione delle scarpate legati all'azione erosiva al piede del corso d'acqua e a fenomeni di tipo gravitativo. Le scarpate si presentano localmente con pendenze anche elevate, non inerbite o vegetate, in denudamento e con evidenze locali di instabilità della vegetazione.

L'estensione, i dislivelli contenuti delle scarpate (entro i 4 m mediamente) e la pericolosità limitata dei singoli fenomeni sono tali da non determinarne l'inserimento in classe 4 di fattibilità.

Utilizzo delle aree

Considerata la valenza naturale e paesaggistica dei siti in questione si sconsiglia l'insediamento di nuove edificazioni. In ogni caso l'utilizzo delle aree dovrà essere preceduto da attenta valutazione delle condizioni geologiche e geomorfologiche locali e da elaborazioni analitiche riguardanti la stabilità dei pendii.

Interventi ed indagini da prevedere

1. I progetti dovranno essere corredati da indagini geognostiche opportunamente dimensionate in funzione dalla tipologia ed estensione dell'intervento edilizio, e dalla relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14.01.08, per qualsiasi azione edificatoria ed opera ammissibile.
2. Dovrà essere condotta un'attenta analisi di stabilità del pendio nelle sue condizioni naturali (precedente all'intervento), con simulazioni della stabilità in ordine alle modifiche dello stato tensionale che deriverebbe dalla realizzazione degli interventi. Si dovranno inoltre fornire indicazioni sulla possibile evoluzione geomorfologica del versante. Nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di potenziale dissesto presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso.
3. Analisi di stabilità andranno eseguite anche in relazione ai fronti di scavo.
4. Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque meteoriche e la predisposizione dei più idonei sistemi di collettamento e/o trattamento delle acque reflue, in ottemperanza al R.R. n°3 del 24/03/06.
5. Nella scelta delle tecniche di consolidamento del versante si dovranno preferire le tecniche di ingegneria naturalistica.

SOTTOCLASSE 3b

Caratteristiche generali

Aree soggette ad esondazione dei corsi d'acqua, in corrispondenza degli episodi meteorici molto intensi legati agli episodi alluvionali. Le aree interessate sono caratterizzate da valori di velocità e altezze d'acqua generalmente moderate, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e infrastrutture.

L'area di esondazione delimitata lungo il Torrente Trobbia, a nord della Cascina Cappelletta, secondo i dati storici acquisiti è quella soggetta a maggior peso in termini di estensione, di velocità e altezze

dell'acqua esondata, meritando pertanto un discorso a parte. La decisione di non inserirla in classe 4 deriva unicamente dal fatto che il tratto interessato è stato oggetto di studio idraulico e di sistemazione spondale consistente nella regolarizzazione e risonatura del profilo della luce atta al passaggio delle portate idriche di riferimento. Tali operazioni dovrebbero garantire una mitigazione delle condizioni di pericolosità originarie.

Utilizzo delle aree

Pur non escludendone la possibilità si sconsiglia l'edificazione nelle aree in esame, soprattutto in relazione ad insediamenti di tipo residenziale e/o industriale. I piani di pavimento finito dovranno essere compatibili con i livelli delle piene di riferimento, da determinare con elaborazioni analitiche di dettaglio.

Sono vietati gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente.

Interventi ed indagini da prevedere

1. I progetti dovranno essere corredati da indagini geognostiche opportunamente dimensionate in funzione dalla tipologia ed estensione dell'intervento edilizio, e dalla relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14.01.08, per qualsiasi azione edificatoria ed opera ammissibile.
2. A supporto degli interventi edificatori si dovrà fornire una relazione idraulica di dettaglio che attesti la compatibilità del progetto con la piena di riferimento (le quote dei piani pavimento finito dovranno essere compatibili con le altezze dell'acqua esondata), da determinare con le procedure previste in relazione alle sezioni idrauliche significative adiacenti alle opere in progetto. La massima piena dovrà essere riferita ad un tempo di ritorno di 100 anni.
3. Si dovranno dare ampie garanzie circa la mitigazione del rischio.

SOTTOCLASSE 3c

Caratteristiche generali

Aree di escavazione colmate con materiale di riporto, contraddistinte da caratteristiche geotecniche scadenti legate all'incertezza sulla tipologia e addensamento dei materiali e alla elevata disuniformità laterale e verticale. Le aree ricadono nelle zone più sensibili per la vulnerabilità degli acquiferi captati a scopi idropotabili. Si segnala che rimane sconosciuta la tipologia e quantità dei materiali utilizzati per la bonifica, motivo per cui non si possono escludere a priori fattori di potenziale inquinamento della risorsa idrica sotterranea.

Utilizzo delle aree

Sono consentiti interventi e insediamenti di qualunque tipo, nel rispetto delle condizioni geologico-tecniche scadenti e delle condizioni di elevata vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea.

Interventi ed indagini da prevedere

1. I progetti dovranno essere corredati da accurate indagini geognostiche per la determinazione dei parametri geotecnici del sottosuolo significativo (ai sensi del D.M. 14.01.08 e successive c.m.); dovranno essere valutati la portanza e i cedimenti del terreno di fondazione per il corretto dimensionamento delle fondazioni stesse. Gli spessori del materiale di riporto dovranno essere attentamente valutati anche al fine di individuare le tipologie fondazionali più idonee; si ritiene probabile il ricorso a fondazioni di tipo indiretto.
2. Valutazioni dell'impatto delle opere in progetto sulla situazione locale nei riguardi della vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea. Dovranno essere indicate dettagliatamente le opere di mitigazione del rischio e la messa in sicurezza di eventuali attività produttive o infrastrutturali potenzialmente inquinanti.

SOTTOCLASSE 3d

Caratteristiche generali

Aree contraddistinte da elevata vulnerabilità dell'acquifero captato ai fini idropotabili; l'elevata permeabilità dei terreni superficiali e la soggiacenza della falda idrica, presente a profondità variabili tra 15 e 40m dal piano campagna, determinano tale situazione.

Utilizzo delle aree

Non si rilevano specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso del suolo e all'utilizzo delle aree in genere. E' pertanto consentita qualunque tipo di opera edificatoria, vincolata al rispetto della salvaguardia della falda idrica.

Interventi ed indagini da prevedere

1. I progetti dovranno essere corredati dalle indagini geognostiche (opportunamente dimensionate in funzione dalla tipologia ed estensione dell'intervento edilizio) e dalla relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14.01.08, per qualsiasi azione edificatoria ed opera ammissibile.
2. Dovranno essere fornite valutazioni sull'impatto delle opere in progetto nei confronti della vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea, indicando dettagliatamente le opere di mitigazione del rischio e la messa in sicurezza di eventuali attività produttive o infrastrutture potenzialmente inquinanti, per le quali dovrà essere predisposto anche un adeguato sistema di monitoraggio ambientale da definire in relazione alla tipologia di intervento prevista.
3. Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque meteoriche e la predisposizione dei più idonei sistemi di collettamento e/o trattamento delle acque reflue, in ottemperanza al R.R. n°3 del 24/03/06.

SOTTOCLASSE 3e

Caratteristiche generali

Area estrattiva dismessa nella zona di Masate a sud del T. Trobbia. L'area si presenta in evidente stato di degrado e abbandono, colonizzate da vegetazione; assenza di fenomeni di dissesto di rilievo lungo le scarpate. In queste zone, considerati gli spessori di terreno asportato, si rilevano condizioni di vulnerabilità più critiche dell'acquifero superficiale rispetto al contesto locale.

Utilizzo dell'area

L'utilizzo delle aree è subordinato a progetti di sistemazione e riqualificazione, che dovranno garantire la fruizione dei luoghi successivamente alla messa in sicurezza delle scarpate e il ripristino dell'intera area.

Interventi ed indagini da prevedere

1. Progetti di recupero e riqualificazione ambientale redatti da professionista abilitato.
2. I progetti di nuove eventuali edificazioni dovranno essere corredati da indagini geognostiche per la determinazione dei parametri geotecnici del sottosuolo significativo (ai sensi del D.M. 14.01.08 e successive c.m.); dovranno essere valutati la portanza e i cedimenti del terreno di fondazione per il corretto dimensionamento delle stesse.
3. Date le caratteristiche di elevata vulnerabilità dell'acquifero si dovrà valutare l'impatto delle opere in progetto sulla situazione locale nei riguardi della vulnerabilità della risorsa idrica sotterranea. Dovranno essere indicate dettagliatamente le opere di mitigazione del rischio e la messa in sicurezza di eventuali attività produttive o infrastrutture potenzialmente inquinanti

CLASSE DI FATTIBILITÀ 4 **FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI**

La classe comprende le zone nelle quali l'alto rischio, in particolare idraulico e idrogeologico, limita fortemente la realizzabilità di interventi comportanti programmi di edificazione permanente abitativa e/o produttiva.

Per questa classe vale il vincolo di inedificabilità assoluta, fatte salve le opere e infrastrutture di servizio, come di seguito specificato. Le caratteristiche delle aree inedificate ricadenti in questa classe le rendono idonee essenzialmente ad interventi tesi al miglioramento dei caratteri paesaggistico-ambientali ed alla fruizione ricreativa dell'ambiente fluviale.

Ricadono in classe 4 le sottoclassi di seguito specificate:

SOTTOCLASSE 4a

Caratteristiche generali

Zona di pertinenza della discarica R.S.U., ricadente anche nel Comune di Cavenago Brianza.

Utilizzo delle aree

Deve essere adibita esclusivamente alle opere e alla infrastrutture di servizio inerenti l'attività della discarica.

Interventi ed indagini da prevedere

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e insediamenti legati esclusivamente alle attività e al controllo della discarica.

SOTTOCLASSE 4b

Caratteristiche generali

Zone di esondazione del Fosso Valletta che costituiscono una naturale zona di divagazione, dovuta a fattori naturali e geomorfologici. Sono aree ripetutamente allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali, frequentemente inondabili (con tempi di ritorno indicativamente inferiori a 20-50 anni), contraddistinte da significativi valori di velocità e/o altezze dei tiranti idrici.

Utilizzo delle aree

Divieto di utilizzo delle aree se non quello legato al miglioramento delle condizioni idrauliche per limitare le portate dirette verso l'abitato posto a sud; l'area riveste un'importanza notevole ai fini della divagazione naturale delle acque di piena.

Interventi ed indagini da prevedere

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria legate alla pulizia e rimozione dall'area di corpi estranei. Si dovrà prevedere la realizzazione di vasche volano precedute da un progetto a firma di tecnico abilitato, suffragato da analisi idrologiche di dettaglio.

SOTTOCLASSE 4c

Caratteristiche generali

Orli di Terrazzo presenti in sponda destra e sinistra del Rio Vallone e del T. Gura (Vareggio), che costituiscono elementi geomorfologici meritevoli di attenzione e salvaguardia. I poligoni sottesi sono stati individuati in base a specifiche peculiarità di continuità lineare e di altezza delle scarpate

significative, che li assoggettano alle prescrizioni dell'Art. 51 delle Nda del PTCP.

Utilizzo delle aree

Non è consentito alcun intervento infrastrutturale e/o di nuova edificazione, a partire dall'orlo della scarpata dei terrazzi, per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza della scarpata stessa, verso la piana. In corrispondenza del Rio Vallone sono state definite fasce con larghezza pari a 8m verso la piana; per il Gura, invece, sono state individuate fasce con larghezza pari a 2m.

Interventi ed indagini da prevedere

Per gli ambiti di trasformazione che dovessero ricadere sugli orli dei terrazzi e/o nelle immediate vicinanze, dovrà essere comunque verificata e definita puntualmente la fascia di inedificabilità, sulla base delle altezze delle scarpate rilevate in sito, dall'orlo del terrazzo verso la piana.

6.3 Prescrizioni aggiuntive valide per tutte le classe

A) PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE - Aree soggette a trasformazione urbanistica (da industriale a residenziale) e aree industriali dismesse

Utilizzo dell'area

L'utilizzo delle aree è subordinato alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene) da eseguire con mirate indagini ambientali che dovranno accertare il rispetto dei limiti di legge ai sensi del d.lgs. 152/06. Dovrà essere presentato un piano di indagine ambientale preliminare che dovrà essere svolto in contraddittorio con gli enti di controllo.

La tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli eventuali interventi di bonifica.

Interventi ed indagini da prevedere

Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo o immediato sottosuolo (previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene - ISS), ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di indagine ambientale preliminare, del Piano della Caratterizzazione (qualora nell'indagine preliminare si dovesse rilevare una sorgente di contaminazione primaria e/o secondaria) ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al d.lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

B) PRESCRIZIONI DI CARATTERE SISMICO - Aree ricadenti in ambito Wurm

Nelle zone ricadenti in ambito Wurm, nel caso di intervalli di periodo tra 0,1 e 0,5 s, che si riferiscono a strutture relativamente basse (fino a 5 piani), regolari e piuttosto rigide, si registrano valori di Fa superiori alle soglie calcolate dalla Regione Lombardia per suoli appartenenti alla categoria B. La normativa nazionale (D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni") è quindi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione locale dovuta alla litologia. In questo caso si rende pertanto **necessaria l'analisi di terzo livello per la progettazione delle strutture.**

6.4 Relazione geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/08

Di seguito si propone, in maniera sintetica, la parte del D.M. 14.01.08 di interesse allo scopo di fornire un quadro relativo ai contenuti che devono essere affrontati in sede di relazione geologica e geotecnica; queste sono documenti progettuali che devono essere consegnati congiuntamente agli atti di progetto e sono pertanto indispensabili ai fini del rilascio della DIA o del permesso a costruire.

PROGETTAZIONE GEOTECNICA

DISPOSIZIONI GENERALI

Oggetto delle norme

Il presente capitolo riguarda il progetto e la realizzazione:

- delle opere di fondazione;
- delle opere di sostegno;
- delle opere in sotterraneo;
- delle opere e manufatti di materiali sciolti naturali;
- dei fronti di scavo;
- del miglioramento e rinforzo dei terreni e degli ammassi rocciosi;
- del consolidamento dei terreni interessanti opere esistenti, nonché la valutazione della sicurezza dei pendii e la fattibilità di opere che hanno riflessi su grandi aree.

Prescrizioni generali

Le scelte progettuali devono tener conto delle prestazioni attese delle opere, dei caratteri geologici del sito e delle condizioni ambientali. I risultati dello studio rivolto alla caratterizzazione e modellazione geologica devono essere esposti in una specifica relazione geologica. Le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive.

Le scelte progettuali, il programma e i risultati delle indagini, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, unitamente ai calcoli per il dimensionamento geotecnico delle opere e alla descrizione delle fasi e modalità costruttive, devono essere illustrati in una specifica relazione geotecnica.

ARTICOLAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto delle opere e dei sistemi geotecnici deve articolarsi nelle seguenti fasi:

1. *caratterizzazione e modellazione geologica del sito;*
2. *sceita del tipo di opera o d'intervento e programmazione delle indagini geotecniche;*
3. *caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni e delle rocce e definizione dei modelli geotecnici di sottosuolo;*
4. *descrizione delle fasi e delle modalità costruttive;*
5. *verifiche della sicurezza e delle prestazioni;*
6. *piani di controllo e monitoraggio.*

Caratterizzazione e modellazione geologica del sito

La caratterizzazione e la modellazione geologica del sito consiste nella ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio.

In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico. Esso deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche. Metodi e risultati delle indagini devono essere esaurientemente esposti e commentati in una relazione geologica.

INDAGINI, CARATTERIZZAZIONE E MODELLAZIONE GEOTECNICA

Le indagini geotecniche devono essere programmate in funzione del tipo di opera e/o di intervento e devono riguardare il volume significativo, dovendo permettere la definizione dei modelli geotecnici di sottosuolo necessari alla progettazione.

I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni devono essere ottenuti mediante specifiche prove di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e attraverso l'interpretazione dei risultati di prove e misure in sito. Per valore caratteristico di un parametro geotecnico deve intendersi una stima ragionata e cautelativa del valore del parametro nello stato limite considerato.

Per modello geotecnico si intende uno schema rappresentativo delle condizioni stratigrafiche, del regime delle pressioni interstiziali e della caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni e delle rocce comprese nel volume significativo, finalizzato all'analisi quantitativa di uno specifico problema geotecnico.

È responsabilità del progettista la definizione del piano delle indagini, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica.

Nel caso di costruzioni o di interventi di modesta rilevanza, che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione può essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili, ferma restando la piena responsabilità del progettista su ipotesi e scelte progettuali.

Da quanto sopra riportato si evince che:

- La relazione geologica e la relazione geotecnica sono due documenti progettuali distinti: **la relazione geologica può essere redatta esclusivamente da un geologo professionista abilitato; la relazione geotecnica può essere redatta sia da geologo che da ingegnere abilitati.**
- La relazione geologica è essenziale per il geotecnico e lo strutturista e deve necessariamente precedere le relative elaborazioni progettuali, ma con determinati input dello strutturista. L'analisi contenuta in essa si riferirà ad un'area vasta, ma dovrà definire nel dettaglio l'area di progetto e le interazioni con l'opera stessa. La relazione geologica non è un documento generico valido per tutto il territorio e valido per qualunque progetto ma deve essere redatto in funzione dell'opera o dell'intervento che si vuole realizzare in modo da poter far emergere le specifiche pericolosità geologiche e le problematiche connesse all'interazione tra sottosuolo e soprasuolo e l'opera in progetto. Anche la relazione geotecnica non può più prescindere dall'opera vera e propria e non può più fornire calcolazioni ed indicazioni esemplificative, ma è una vera e propria relazione d'opera. Lo strutturista deve fornire i dati prestazionali dell'opera (Tipo, Vita Nominale, Classe d'Uso, Livelli di prestazioni degli SL, etc.), le azioni, le caratteristiche delle opere di sostegno e/o delle opere speciali necessarie per la realizzazione del progetto.