



COMUNE DI
CAMBIAGO
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

PGT

Piano di Governo del Territorio
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

REVISIONE 2019-2020

14

PdR

Piano delle Regole

Fascicolo

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO DELLE REGOLE
APPROVAZIONE**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
Laura Tresoldi

PROGETTISTI
dott. arch. Mario Mossolani
dott. ing. Marcello Mossolani

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
dott. Alessandro Mauri

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano

SEGRETARIO
dott.ssa Adele Francesca Moscato

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
arch. Giovanni Di Grandi



STUDIO MOSSOLANI
Urbanistica Architettura Ingegneria
Via della Pace 14 - 27045 Casteggio (Pavia) - Tel. 0383 890096 - Telefax 0383 803683

Comune di Cambiagio
Città Metropolitana di Milano

PGT

Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE

REVISIONE PGT 2019-2020

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO DELLE REGOLE
APPROVAZIONE**

INDICE

PARTE 1. DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
TITOLO I. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE E SUA ATTUAZIONE	5
Articolo 1 Contenuti del Piano delle Regole	5
Articolo 2 Rapporto con gli altri documenti del PGT	5
Articolo 3 Attuazione del Piano delle Regole.....	5
TITOLO II. AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA	6
Articolo 4 Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici	6
Articolo 5 Parcheggi di pertinenza	6
TITOLO III. INDICI E PARAMETRI	7
Articolo 6 Criteri per l'edificazione.....	7
Articolo 7 Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)	7
Articolo 8 Definizioni, parametri e indici per l'edificazione.....	7
TITOLO IV. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE.....	14
Articolo 9 Disposizioni relative alle distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade	14
TITOLO V. DESTINAZIONI D'USO	16
Articolo 10 Destinazioni d'uso: definizione.....	16
Articolo 11 Elenco delle destinazioni d'uso	17
TITOLO VI. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	20
Articolo 12 Definizione degli interventi.....	20
Articolo 13 Interventi di recupero dei vani e locali seminterrati esistenti	21
TITOLO VII. ALTRE DISPOSIZIONI.....	23
Articolo 14 Risparmio energetico	23
Articolo 15 Bonifica	23
Articolo 16 Riduzione degli effetti del gas radon sulla salute.....	23
PARTE 2. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	24
TITOLO I. I SISTEMI DEL TERRITORIO.....	25
Articolo 17 I sistemi del territorio	25
TITOLO II. SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	26
Articolo 18 Suddivisione del sistema dello spazio costruito	26
CAPO I. AMBITI DEL CENTRO STORICO	27
Articolo 19 Individuazione dei nuclei di antica formazione e degli ambiti e degli edifici di valore storico-ambientale.....	27
Articolo 20 Ambiti residenziali del centro storico e delle cascine storiche - A: definizione, modalità di attuazione e modalità di intervento.....	27

Articolo 21	Ambiti residenziali del centro storico e delle cascine storiche - A: prescrizioni morfologiche.....	29
Articolo 22	Ambiti residenziali del centro storico e delle cascine storiche - A: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti	31
Articolo 23	Ambiti residenziali del centro storico e delle cascine storiche - A: parcheggi privati	32
Articolo 24	Ambiti residenziali del centro storico e delle cascine storiche - A: aree libere ed aree verdi.....	32
Articolo 25	Modalità di presentazione del progetto edilizio	33
CAPO II.	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	34
Sezione 1	Tessuto urbano consolidato residenziale.....	34
Articolo 26	Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: norme generali	34
Articolo 27	Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	35
Articolo 28	Ambiti residenziali - B1 a edificazione alta.....	35
Articolo 29	Ambiti residenziali - B2 a edificazione media	36
Articolo 30	Ambiti residenziali - B3 a edificazione bassa	36
Articolo 31	Ambiti residenziali - B4 a edificazione rada.....	37
Articolo 32	Ambiti residenziali con verde privato - VP.....	37
Sezione 2	Tessuto urbano consolidato produttivo e commerciale	38
Articolo 33	Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo e commerciale: norme generali.....	38
Articolo 34	Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo e commerciale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	38
Articolo 35	Ambiti industriali - D1	39
Articolo 36	Ambiti artigianali - D2	40
Articolo 37	Ambiti destinati a commercio e servizi alberghieri - D3	41
Articolo 38	Ambiti destinati ai distributori di carburanti - D4.....	42
CAPO III.	AMBITI DEL TESSUTO DA RIQUALIFICARE	44
Articolo 39	Ambiti del tessuto da riqualificare soggetti a permesso di costruire convenzionato - PCC/RIQ	44
CAPO IV.	AMBITI DEL TESSUTO DA CONSOLIDARE.....	47
Articolo 40	Ambiti del tessuto urbano da consolidare.....	47
TITOLO III. SISTEMA RURALE PAESISTICO-AMBIENTALE	48	
CAPO I.	AMBITI AGRICOLI.....	49
Sezione 1	Ambiti agricoli: norme generali.....	49
Articolo 41	Ambiti agricoli: modalità di intervento, destinazioni d'uso, indici e parametri	49
Articolo 42	Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame.....	51
Articolo 43	Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti.....	51
Articolo 44	Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali	52
Sezione 2	Ambiti agricoli: suddivisione	53
Articolo 45	Ambiti agricoli normali - E	53
Articolo 46	Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Comunale (REC)	53
Articolo 47	Ambiti agricoli di frangia urbana	54
CAPO II.	AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE	55
Articolo 48	Ambiti dei corsi d'acqua	55
Articolo 49	Ambiti di salvaguardia ambientale	56
Articolo 50	Ambiti da bonificare.....	56
Articolo 51	Ambiti di rispetto di 150 m delle acque pubbliche (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c).....	57
Articolo 52	Ambiti dei boschi (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g)	57
Articolo 53	Ambiti a rischio esondazione del torrente Trobbia.....	58
CAPO III.	AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE	59
Articolo 54	Ambiti di cava individuati dal Piano Cave Provinciale.....	59
TITOLO IV. SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA MOBILITÀ	60	
Articolo 55	Ambiti dei servizi e della mobilità.....	60
TITOLO V. LIMITI DI RISPETTO.....	61	
Articolo 56	Limiti di rispetto stradale.....	61
Articolo 57	Limiti di rispetto cimiteriale	61
Articolo 58	Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione.....	62
Articolo 59	Limiti delle zone di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile.....	62
Articolo 60	Limiti di rispetto dei metanodotti	63
TITOLO VI. DISCIPLINA DEL COMMERCIO	64	
Articolo 61	Insediamiento di attività commerciali.....	64
TITOLO VII. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE	65	
Articolo 62	Indicazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche.....	65
Articolo 63	Rapporti con la normativa sismica	65
Articolo 64	Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano	65
Articolo 65	Definizione delle classi di fattibilità geologica.....	66
Articolo 66	Carta dei vincoli	68

TITOLO VIII. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO.....	69
Articolo 67	Contenuti paesaggistici del PGT..... 69
Articolo 68	Tutela dei beni culturali e del paesaggio 69
Articolo 69	Tutela degli immobili di valore storico o artistico non compresi nei vincoli 72
Articolo 70	Carta delle classi di sensibilità paesaggistica del Piano delle Regole 72
PARTE 3. NORME FINALI E TRANSITORIE	74
Articolo 71	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole 74
Articolo 72	Deroghe 74
PARTE 4. ALLEGATO: SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE	75
TITOLO I. SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE.....	76
Articolo 73	Caratteri qualificanti delle specie autoctone..... 76
Articolo 74	Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone..... 76
Articolo 75	Elenco delle specie autoctone e consigliate 76

Parte 1. DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE E SUA ATTUAZIONE

Articolo 1 Contenuti del Piano delle Regole

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

Articolo 2 Rapporto con gli altri documenti del PGT

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

Articolo 3 Attuazione del Piano delle Regole

1. Il PdR si attua nei modi seguenti:
 - a) nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto, ossia con permesso di costruire o altro titolo equipollente;
 - b) con il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 10, comma 2 della LR n. 12/05, nei casi esplicitamente previsti;
 - c) con piano di recupero, nei casi esplicitamente previsti.
2. Si ricorda che i piani attuativi, relativi agli ambiti di trasformazione del PGT, sono individuati e disciplinati dal Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 8 della LR 12/2005. Il presente PdR, pertanto, non se ne occupa.

TITOLO II. AREE DI PERTINENZA E PARCHEGGI DI PERTINENZA

Articolo 4 Aree di pertinenza e utilizzazione degli indici

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

Articolo 5 Parcheggi di pertinenza

1. In aggiunta alla dotazione di spazi pubblici di parcheggio prevista dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi sugli edifici esistenti - di grado superiore alla manutenzione ordinaria - che comportino modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari di un edificio, si devono individuare spazi per parcheggio di pertinenza privato nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, in base alle disposizioni della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni ed integrazioni. A questo scopo, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di 3,00 m.
2. I parcheggi di pertinenza comprendono anche lo spazio di manovra e possono essere realizzati sia entro terra che fuori terra, anche in strutture multipiano. Essi possono essere localizzati all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di 250 m dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.
3. Per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano, inoltre, le seguenti, più specifiche, prescrizioni:
 - a) per la residenza, la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio;
 - b) per la destinazione ad attività commerciali (con SV>150 m²) o ad uffici (con SLP>150 m²), realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, la destinazione a parcheggio di pertinenza di una superficie non inferiore al 40% della SLP aggiunta in ampliamento;
 - c) per la destinazione ad attività commerciali, industriali o artigianali, realizzata tramite ampliamenti o modifiche di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, la destinazione a parcheggio di pertinenza di una superficie non inferiore al 30% della SLP aggiunta in ampliamento.

TITOLO III. INDICI E PARAMETRI

Articolo 6 Criteri per l'edificazione

1. L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri contenuti nel presente Titolo, validi per il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
2. Gli indici, i parametri e le definizioni del presente Titolo prevalgono, ove in contrasto, sulle norme del Regolamento Edilizio Comunale.
3. Il Piano delle Regole detterà disposizioni specifiche o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel centro storico.

Articolo 7 Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)

1. Il PGT fa proprie le "Definizioni Tecniche Uniformi" (DTU) in materia edilizia contenute nell'Allegato B della DGR 24 ottobre 2018, n. XI/695 ("Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, c. 1 sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380").
2. I Comuni, secondo tale delibera, devono conformare il proprio regolamento edilizio e, richiamando le definizioni tecniche uniformi dell'Allegato B della medesima DGR, devono riorganizzare compiutamente le norme regolamentari in materia edilizia di propria competenza, comprese quelle del PGT, in applicazione del principio di non duplicazione delle disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.
3. Le DTU sono elencate e descritte nell'articolo seguente, con le seguenti precisazioni:
 - le 42 definizioni dell'Allegato B sopra citato sono riportate con il medesimo numero e con i medesimi contenuti, con le minime modificazioni dettate dalle specificità comunali, sia del testo che delle sigle;
 - accanto al titolo si precisa, con nota in corsivo tra parentesi quadra, il caso in cui la definizione non è stata utilizzata nel presente PGT;
 - viene indicato altresì, con nota sempre in corsivo tra parentesi quadra, il nome originale della definizione o della sua sigla, nel caso in cui questa sia stata modificata;
 - sono state aggiunte altre definizioni specifiche del PGT di Cambiago dopo la numero 42.

Articolo 8 Definizioni, parametri e indici per l'edificazione

1. St - Superficie territoriale

Unità di misura: m²

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria Sf e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Le In essa il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiarie Sf destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e l'urbanizzazione secondaria, da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento SLP edificabile. Per superficie reale si intende l'area complessiva misurata sul posto.

2. Sf - Superficie fondiaria [SF]

Unità di misura: m²

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

In essa il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria

3. Ii - Indice di edificabilità territoriale [IF]

Unità di misura: m²/m²

Quantità massima di superficie o di volume edificabile per ogni m² di una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Viene suddivisa in:

- 3.1. Ut - Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la massima superficie lorda SL costruibile per ogni m² di superficie territoriale St.

- 3.2. It - Indice di edificabilità territoriale
Unità di misura: m^3/m^2
Esprime il massimo volume V costruibile per ogni m^2 di superficie territoriale St.
4. IT - Indice di edificabilità fondiaria
Quantità massima di superficie o di volume edificabile per ogni m^2 di una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Viene suddivisa in:
- 4.1. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria
Unità di misura: m^2/m^2
Esprime la massima superficie lorda SL costruibile per ogni m^2 di superficie fondiaria Sf.
- 4.2. It - Indice di edificabilità fondiaria
Unità di misura: m^3/m^2
Esprime il massimo volume VU costruibile per ogni m^2 di superficie fondiaria Sf.
5. Fabbisogno di aree per servizi [*carico urbanistico CU*]
Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6. Dotazione di aree per servizi [*dotazioni territoriali DT*]
Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dallo strumento urbanistico.
Esse comprendono le aree e le opere di urbanizzazione primaria U1 e di urbanizzazione secondaria U2 indicate dal PGT nei suoi tre atti (DdP, PdR e PdS) e disciplinate, quando ricorre il caso, dalla convenzione dei Piani attuativi.
7. Sedime [definizione non utilizzata nel presente PGT]
Unità di misura: m^2
Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
Da non confondere con il lotto su cui insiste il fabbricato.
8. Sc - Superficie coperta [*SCOP*]
Unità di misura: m^2
Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
Sono esclusi dal calcolo della Sc:
- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di 150 cm dal filo esterno del muro dei fabbricati;
 - b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
 - i volumi tecnici;
 - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
 - i locali di servizio dell'edificio;
 - le piccole costruzioni di servizio;
 - le cucce per cani, gatti e animali domestici;
 - le strutture aperte decorative o di arredo;
 - i locali destinati al ricovero delle autovetture emergenti non più di 0,60 m misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto;
 - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri.
9. Superficie permeabile [*SP*]
Unità di misura: m^2
Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
Esclude la proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, quali le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile. I serbatoi di carburante non riducono la superficie permeabile.

10. Af – Verde ecologico privato [Indice di permeabilità IPT o IPF]

Unità di misura: %

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11. Rc – Rapporto di copertura [*indice di copertura IC*]

Unità di misura: %

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12. Stot - Superficie totale dell'edificio [definizione non utilizzata nel presente PGT]

Unità di misura: m²

Somma delle superfici di tutti i piani (fuori terra, seminterrati ed interrati) comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13. SLP Superficie lorda di pavimento [*Superficie lorda SL*]

Unità di misura: m²

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- a) i locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici o attività produttive, commerciali o a queste assimilabili;
- b) le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte;
- c) i vani scala, anche se aperti, computati una sola volta in proiezione orizzontale a terra;
- d) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, che hanno anche uno solo dei seguenti due requisiti:
 - finestre, portefinestre, abbaini e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale, orizzontale, in andamento di falda, ecc.) che determinano, in ogni locale e nella media di tutti i locali, un rapporto di aerilluminazione, di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
 - altezza netta interna massima superiore a 2,40 m e altezza netta interna minima superiore a 1,00 m (al netto di qualsiasi tipo di struttura o di sua componente e di controsoffitti, travi, travetti, nervature e simili), misurate all'intradosso del soffitto (piano o inclinato) di ogni locale o parte di locale e di eventuali abbaini.

Si precisa che i sottotetti non abitabili possono ospitare esclusivamente spazi accessori e di servizio quali ripostigli, guardaroba, locali lavanderia e simili; non sono invece ammessi i servizi igienici.

- e) i vani degli abbaini o cappuccine che hanno anche uno solo dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
 - larghezza netta interna in pianta superiore a 1,00 m;
 - superficie in pianta superiore a 3,00 m²;
 - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a 0,90 x 0,90 m o di diametro superiore a 0,90 m se circolari;
 - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare).

Sono esclusi dal calcolo della SLP le superfici accessorie SA definite al successivo punto 15:

14. SU - Superficie utile [indice non utilizzato nel presente PGT]

Unità di misura: m²

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15. SA - Superficie accessoria

Unità di misura: m²

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc;
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
- d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di

condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, silos), posti al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra qualora abbiano altezza netta interna non superiore a 2,40 m. Nel caso in cui l'intradosso del soffitto dei locali sia emergente più di 0,60 m rispetto alla quota zero convenzionale, vengono computati al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

- e) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima Hr di 2,20 m e $Sc = SLP$ massima 4,00 m² e nel numero di una per ogni unità immobiliare;
- f) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di 1,50 m;
- g) le piscine all'aperto;
- h) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a 2,60 m misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a 10,00 m² e nel numero di una per ogni abitazione;
- i) i locali destinati al ricovero delle autovetture qualora:
 - siano sottostanti al primo piano agibile;
 - siano in corpo autonomo emergente non più di 0,60 m misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto;
 - siano in corpo autonomo fuori terra, nella misura massima di 1 m² ogni 10 m³ di volume e con altezza netta interna non superiore a 2,40 m e Hr non superiore a 3,00 m;
- l) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante;
- m) limitatamente agli ambiti produttivi:
 - le tettoie aperte almeno su due lati fino a 5,00 m di profondità;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri, a condizione che abbiano carattere temporaneo e siano esclusivamente utilizzate per il carico-scarico delle merci (non rientrano in questo caso le strutture simili ma adibite ad altri usi, come ad esempio il deposito di mezzi e materiali, ecc.).

16. SC - Superficie complessiva [definizione non utilizzata nel presente PGT]

Unità di misura: m²

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

17. SCAL - Superficie calpestabile [definizione non utilizzata nel presente PGT]

Unità di misura: m²

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA)

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18. Sagoma [definizione non utilizzato nel presente PGT]

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19. V - Volume [volume totale o volumetria-complessiva VT]

Volume della costruzione costituito dalla somma della SLP superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda, considerata in modo virtuale in 3,00 m, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, per qualsiasi destinazione.

20. Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21. Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della LR 10 marzo 2017, n. 7 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti)

22. Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23. Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24. Soppalco [definizione non utilizzata nel presente PGT]

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25. Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26. Altezza lorda [definizione non utilizzata nel presente PGT]

Unità di misura: m

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27. Hf - Altezza del fronte

Unità di misura: m

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio, valida ai fini urbanistici, è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota zero convenzionale (Qz);
- all'estremità superiore, all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SL descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

La quota zero Qz corrisponde alla quota media del marciapiede di tutte le strade (pubbliche o private, esistenti o di progetto) su cui si affaccia il lotto. Se non esiste marciapiede, oppure se il marciapiede è posto alla stessa quota della strada, si considera la quota di un marciapiede virtuale di 15 cm di spessore.

È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo di 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata per la parte eccedente.

28. He - Altezza dell'edificio

Unità di misura: m

Altezza massima tra quella dei vari fronti Hf.

29. Hi – Altezza netta interna di piano [*Altezza utile*]

Unità di misura: m

Altezza del vano, misurata dal pavimento (piano di calpestio) all'intradosso del solaio sovrastante (soffitto), indipendentemente dalla presenza di elementi strutturali emergenti (travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo). Nel caso di soffitti inclinati o curvi, la misura si determina calcolando la media ponderale, ottenuta sommando i volumi delle aree con altezza specifica e dividendo tale valore per la superficie totale.

30. Distanze

Unità di misura: m

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Viene suddivisa in:

30.1. Df - Distanza fra i fabbricati

è la distanza minima misurata sulla perpendicolare delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti (misurazione effettuata in modo lineare).

30.2. Dc - Distanza dal confine

è la distanza minima tra la linea di confine e la proiezioni sul piano orizzontale delle pareti, misurata sulla retta perpendicolare al confine del lotto (misurazione effettuata in modo radiale dallo spigolo delle pareti prospicienti il confine ed il confine stesso).

30.3. Ds - Distanza dal ciglio della strada

è la distanza minima tra la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PdR e la proiezioni sul piano orizzontale della parete.

31. Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32. Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33. Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34. Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

35. Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36. Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37. Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38. Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39. Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40. Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41. Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42. Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43. Np - Indice di piantumazione di aree a verde privato

Unità di misura: (n°/m²)

Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

44. SPp - Superficie a parcheggio privato

Unità di misura: m²

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

45. Lm - Lotto minimo

Unità di misura: m²

Definisce la superficie fondiaria minima, ove prescritta, da destinare all'edificazione o alla trasformazione urbanistica dell'ambito interessato.

46. Hr (m) - Altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili

Unità di misura: m

È misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nei caso di box ed edifici accessori, fino al punto esterno più alto della copertura).

47. Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo

Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, ossia che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.

TITOLO IV. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE

Articolo 9 Disposizioni relative alle distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade

1. Df (m) - Distanza fra i fabbricati

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.

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

È la distanza minima misurata sulla perpendicolare delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti (misurazione effettuata in modo lineare).

1.1. Distanze minime tra i fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza H_e dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 m. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

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

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

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

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

2. Dc (m) - Distanza dal confine

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

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

È la distanza minima tra la linea di confine e la proiezioni sul piano orizzontale delle pareti, misurata sulla retta perpendicolare al confine del lotto (misurazione effettuata in modo radiale dallo spigolo delle pareti prospicienti il confine ed il confine stesso).

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

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

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

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

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

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

2.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili), piscine all'aperto

La distanza minima dai confini di proprietà, di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza H_r non superiore a 3,00 m ed altezza interna non superiore a 2,40 m, è di 3,00 m o di 0,00 m (a confine). Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

Le piscine all'aperto di nuova costruzione dovranno rispettare la distanza minima dal confine di proprietà di 2,00 m, misurata dal bordo interno della vasca.

3. Ds (m) - Distanza dal ciglio della strada

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

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

È la distanza minima tra la linea della viabilità delle tavole grafiche di PGT e la proiezioni sul piano orizzontale delle pareti, misurata sulla retta perpendicolare al confine del lotto (misurazione effettuata in modo radiale dallo spigolo delle pareti prospicienti il confine ed il confine stesso).

3.1. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Distanze minime dalle strade: locali destinati ad accessori (box e simili), piscine all'aperto.

La distanza minima dalle strade di locali destinati ad accessori (box e simili) è di 5,00 m, ovvero la medesima distanza valida per gli edifici principali di ogni singolo ambito, con divieto di accesso diretto dalle strade pubbliche, secondo le indicazioni del Codice della Strada.

Le piscine all'aperto di nuova costruzione dovranno rispettare la distanza minima dal ciglio stradale di 2,00 m, misurata dal bordo interno della vasca.

4. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

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

TITOLO V. DESTINAZIONI D'USO

Articolo 10 Destinazioni d'uso: definizione

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

Articolo 11 Elenco delle destinazioni d'uso

1. Si riporta l'elenco delle funzioni trattate dalle presenti norme, articolate in una o più destinazioni d'uso.

1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

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

1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali:	V	esercizi di vicinato (fino a 150 m ² di superficie di vendita)
	MS 1	Medie strutture di vendita di primo livello (fino a 600 m ² di superficie di vendita)
	MS 2	Medie strutture di vendita di secondo livello (fino a 1500 m ² di superficie di vendita)
	CC 1	Centri commerciali di primo livello (fino a 600 m ² di superficie di vendita)
	CC 2	Centri commerciali di secondo livello (fino a 1500 m ² di superficie di vendita)
	GS	Grandi strutture di vendita (oltre 1500 m ² di superficie di vendita)
	Per centro commerciale CC si intende una media struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica: essi usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita SV di un centro commerciale è data dalla somma delle SV degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Si precisa che nelle tabelle sulle destinazioni d'uso ammesse nei vari ambiti, i CC 1 e CC 2 sono da considerare consentiti in tutti i casi in cui sono consentiti rispettivamente MS 1 e MS 2.	
Destinazioni complementari o compatibili:		Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio; - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 m² di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

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

La superficie di vendita SV è definita dalla DGR n. 5054/2007: tale definizione è richiamata all'Articolo 61 delle presenti norme.

1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

Destinazioni principali:	D 1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	D 2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali)
	D 3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili:		Sono ammessi: - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio; - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività direzionali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 m² di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

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

1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Destinazioni principali:	AS	Artigianato di servizio, comprendente le attività destinate non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie e imprese: - attività artigianali compatibili con la destinazione residenziale: gelaterie, pasticcerie, rosticcerie, gastronomie, lavanderie, botteghe di barbiere e parrucchiere, estetista, massaggiatore, tatuatore, orafi, corniciai, vetrai, sarti, laboratori fotografici, laboratori di informatica e simili - attività artigianali non compatibili con la destinazione residenziale: fabbri, falegnami, carrozzieri, elettrauto, gommisti, meccanici e simili
Destinazioni complementari o compatibili:		- uffici amministrativi connessi alle attività - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode (massimo 150 m² di SLP per ogni edificio)
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI

Destinazioni principali:	PA 1 PA 2	Artigianato produttivo Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:		- magazzini - uffici - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 m² di SLP per ogni edificio - spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati, con superficie di vendita massima di 150 m² (per la definizione di superficie di vendita SV, si deve fare riferimento alla DGR n. 5054/2007, richiamata all'Articolo 61 delle presenti norme)
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

1.7. ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI

Destinazioni principali:	PI 1 PI 2 PI 3	Industria manifatturiera Depositi a cielo aperto Logistica
Destinazioni complementari o compatibili:		- magazzini - uffici - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 m² di SLP per ogni edificio - spazi espositivi e di vendita dei prodotti, lavorati con superficie di vendita massima di 150 m² (per la definizione di superficie di vendita SV, si deve fare riferimento alla DGR n. 5054/2007, richiamata all'Articolo 61 delle presenti norme)
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

1.8. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

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

1.9. ATTIVITÀ AGRICOLE

Destinazioni principali:	A 1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	A 2	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
	A 3	Allevamenti di animali
	A 4	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili:		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

1.10. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

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

1.11. ACCESSORI

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

TITOLO VI. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 12 Definizione degli interventi

1. La definizione degli interventi edilizi ed urbanistici che segue riprende e completa quanto stabilito dalla disciplina vigente statale e regionale ed in particolare dall'articolo 27 della LR 12/2005. Gli interventi sono stati maggiormente articolati per trovare applicazione anche nei casi di tutela di particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nel territorio comunale.
2. Ad ogni definizione corrisponde una categoria di intervento. Le modalità di intervento di ciascuno dei diversi ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale precisano quali siano le categorie consentite.
3. Le definizioni degli interventi sono:

a) interventi di manutenzione ordinaria - MO

Gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

b) interventi di manutenzione straordinaria- MS

Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, consistono nelle opere e nelle modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo

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

c1) interventi di restauro – RR

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

c2) interventi di risanamento conservativo - RC

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

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

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

d) interventi di ristrutturazione edilizia - RT

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

Essi sono suddivisi nelle seguenti due categorie:

d1) interventi di ristrutturazione conservativa - RTC

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

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

d2) interventi di ristrutturazione sostitutiva - RTS

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

Agli effetti della ristrutturazione edilizia, sono considerati volumi esistenti i volumi geometrici dei locali esistenti abitabili, compresi nel calcolo della SLP secondo la definizione dell'Articolo 8, comma 13 delle presenti norme, calcolati nel modo seguente:

- limitatamente agli "Ambiti residenziali del centro storico e delle cascine storiche - A", il volume geometrico va calcolato sommando le SLP di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento; per l'ultimo piano, dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano esistente abitabile, come sopra definito. Nel caso di sottotetti aventi soffitto inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, misurato all'intradosso del soffitto;
- in tutti gli altri ambiti il volume geometrico va calcolato in modo virtuale, secondo il comma 19 del medesimo articolo.

e) interventi di nuova costruzione - NC

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

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

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

f) interventi di ristrutturazione urbanistica - RU

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

Articolo 13 Interventi di recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

1. Per gli interventi di recupero dei locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale si dovrà fare riferimento alla LR n. 7 del 10 marzo 2017 ("Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti"), che le presenti norme recepiscono integralmente e che viene di seguito richiamata nei suoi contenuti essenziali.
2. Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ad uso residenziale, terziario o commerciale è finalizzato ad incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.
3. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
4. Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della LR n. 7/2017 e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.
5. Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a 2,40 m. Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi 1,50 m per la superficie relativa.
6. Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie, non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.
7. Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo.

8. Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al Comune, ai sensi dell'articolo 52, comma 2 della LR n. 12/2005.
9. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione. Per gli interventi di recupero fino a 100 m² di superficie lorda, anche nei casi di cambio di destinazione d'uso, sono esclusi il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale e la monetizzazione.
10. I progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81 della LR n. 12/2005. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.
11. I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della LR n. 7/2017, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.
12. Il Comune di Cambiago, in base all'articolo 4, comma 1 della LR n. 7/2017, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 30-10-2017, ha individuato le aree del territorio escluse dall'applicazione della suddetta legge regionale, per esigenze di tutela paesaggistica e igienico-sanitaria. In tali aree, pertanto, non è ammesso il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.

TITOLO VII. ALTRE DISPOSIZIONI

Articolo 14 Risparmio energetico

1. Per la realizzazione di tutti gli interventi edilizi per i quali è prevista la consegna della ex Legge 10/91, i soggetti attuatori dovranno attenersi alle norme vigenti in materia di risparmio energetico. Con DGR n. 3868 del 17 luglio 2015, è stata aggiornata la disciplina regionale che definisce i requisiti minimi di efficienza energetica degli edifici, sia in caso di nuova costruzione che di ristrutturazione, e le modalità per calcolare il fabbisogno energetico degli edifici, con particolare riferimento al DDUO n. 2456 dell'8 marzo 2017 e al metodo di calcolo in esso contenuto (Allegato H).
2. Ai sensi dell'art. 4, comma 2bis della LR n. 31/2014, così come modificata dalla LR n. 38/2015, negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui all'art. 27, comma 1, lett. b), c) e d) della LR n. 12/2005, e negli interventi di integrale sostituzione edilizia di cui al comma 1, lett. e), punto 7-bis dello stesso articolo, che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria previsto dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.
3. Ai sensi dell'articolo 25, comma 4 della Legge Regionale n. 24/2006 (citata al comma precedente), i Comuni sono tenuti ad eseguire la diagnosi energetica dei propri edifici utilizzati come sedi di uffici.

Articolo 15 Bonifica

1. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione edilizia dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'ambito, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 152/06.
2. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.
3. Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Articolo 16 Riduzione degli effetti del gas radon sulla salute

1. Al fine di ridurre le esposizioni al gas radon negli ambienti confinati, le "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", emanate dalla Regione Lombardia con decreto n. 12678 del 21/12/2011, raccomandano di contenere le concentrazioni medie annue di radon negli ambienti confinati entro i valori di 200 Bq/m³, per le nuove edificazioni, e di 300 Bq/m³ per gli edifici esistenti.
2. Analoghe prescrizioni dovranno essere adottate per gli edifici soggetti a lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria che coinvolgano in modo significativo le parti a contatto col terreno. Pertanto dovrà essere prevista l'adozione di semplici ed economici accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che si rendessero necessari successivamente alla costruzione dell'edificio. La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità di produrre alte concentrazioni di radon del suolo considerato.
3. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle sopra citate Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.
4. Ai fini della prevenzione del rischio radon, nei luoghi di lavoro dove è obbligatoria la effettuazione delle misurazioni delle concentrazioni di gas radon come previsto dal capo III bis del D. Lgs. 230/95 e s.m.i., dovrà essere assicurato per i lavoratori il rispetto dei pertinenti limiti di esposizione.

Parte 2. ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

TITOLO I. I SISTEMI DEL TERRITORIO

Articolo 17 I sistemi del territorio

1. Il territorio comunale, al fine di una corretta disciplina delle trasformazioni urbanistiche, è stato suddiviso nei seguenti sistemi:
 - a) sistema dello spazio costruito;
 - b) sistema rurale-paesistico-ambientale;
 - c) sistema dei servizi;
 - d) sistema della mobilità.
2. Ciascun sistema è trattato da specifiche norme contenute nella presente Parte 2 delle norme tecniche del PdR.

TITOLO II. SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

Articolo 18 Suddivisione del sistema dello spazio costruito

1. Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento. Al suo interno, il PdR opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche delle diverse parti della città:
 - città consolidata;
 - città da consolidare;
 - città da trasformare.
2. La città consolidata è costituita dai seguenti ambiti:
 - ambiti del centro storico;
 - ambiti del tessuto consolidato;
 - ambiti del tessuto da riqualificare.
3. La città da consolidare è costituita dai seguenti ambiti:
 - ambiti dei piani attuativi residenziali in atto - PUAV/R;
 - ambiti dei piani attuativi produttivi in atto - PUAV/P.
4. La città da trasformare, infine, è costituita dagli ambiti di trasformazione, che sono disciplinati dal Documento di Piano.

CAPO I. AMBITI DEL CENTRO STORICO

Articolo 19 Individuazione dei nuclei di antica formazione e degli ambiti e degli edifici di valore storico-ambientale

1. Il PdR individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, nel modo seguente:
 - 1.1. Perimetro. I nuclei di antica formazione sono identificati con apposita perimetrazione - denominata "perimetro del centro storico" - nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR. All'interno del perimetro sono compresi i seguenti ambiti:
 - Ambiti residenziali del centro storico e delle cascine storiche - A;
 - Ambiti per servizi;
 - Ambiti per la viabilità.
 - 1.2. Modalità di intervento. Le modalità di intervento sugli edifici dei nuclei di antica formazione sono indicate nella "Carta della disciplina degli interventi del centro storico e delle cascine storiche" del PdR, che si riferisce a tutti gli edifici compresi entro il perimetro descritto al precedente comma 1.1.
2. I beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, sono identificati nella "Carta dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali" del PdR.

Articolo 20 Ambiti residenziali del centro storico e delle cascine storiche - A: definizione, modalità di attuazione e modalità di intervento

1. Definizione

Sono le aree costituite dal nucleo storico della città, come individuato nelle tavole di piano, che presenta un rilevante valore storico-ambientale.

2. Destinazioni d'uso

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

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

(*) Sono ammesse esclusivamente le attività artigianali compatibili con la destinazione residenziale, elencate all'Articolo 11, comma 1.5 delle presenti norme. Sono pertanto escluse le attività che, in quanto rumorose, non sono compatibili con la residenza, elencate al medesimo Articolo 11, comma 1.5 (fabbri, falegnami, carrozzieri, elettrauto, gommisti, meccanici e simili).

3. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la conservazione delle emergenze di valore storico e architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo storico;
- il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;
- il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

4. Zone di recupero

Le aree del nucleo di antica formazione vengono considerate Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

5. Definizione degli interventi

Data la finalità prevalente della tutela dei valori degli edifici storici, la definizione degli interventi sugli edifici esistenti, contenuta nella legislazione nazionale e regionale, è dettagliata nel precedente Articolo 12.

6. Categorie e modalità di intervento sugli edifici

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria per tutti gli edifici del nucleo storico, la facoltà di realizzare interventi edilizi di grado superiore è indicata per ciascun edificio nella "Carta della disciplina degli interventi del centro storico e delle cascine storiche", con i seguenti criteri:

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

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

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

7. Modalità di attuazione

Le diverse modalità di intervento sugli immobili del nucleo storico, come descritte al precedente Articolo 10, sono soggette alle seguenti modalità di attuazione:

7.1. Interventi attuabili con titolo abilitativo semplice

Sono attuabili con titolo abilitativo semplice gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione conservativa;
- ristrutturazione sostitutiva.

7.2. Interventi attuabili con pianificazione attuativa

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

I Piani di Recupero potranno prevedere una diversa organizzazione planovolumetrica di tutti gli edifici esistenti, ad eccezione degli "Edifici di tipo A" di cui al comma precedente, che non potranno essere rimossi e per i quali è confermata la modalità di intervento del restauro e del risanamento conservativo. Il Piano di Recupero dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

8. Prescrizioni planovolumetriche

8.1. I piani di recupero sono soggetti all'obbligo, ai fini della ricomposizione delle caratteristiche del nucleo antico, di riproporre i caratteri dell'impianto tipologico preesistente - salvo il caso in cui quest'ultimo non sia palesemente incoerente con il contesto ambientale - ed il mantenimento delle cortine edilizie esistenti sulle strade. Devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza dei fabbricati non potrà mai risultare superiore all'altezza degli edifici esistenti nelle "unità minime di intervento" adiacenti, con un massimo di tre piani fuori terra;

- l'altezza dei fabbricati non potrà mai risultare superiore alla metà della larghezza minima della corte sulla quale prospettano;
- la distanza fra fabbricati prospicienti non dovrà mai risultare inferiore a quella preesistente;
- dovranno essere eliminati i corpi edilizi non pertinenti o anomali;
- dovranno essere rispettate tutte le norme che regolano i rapporti con terzi confinanti, compresi eventuali patti o servitù pregresse.

9. Unità minime di intervento

La dimensione minima a cui devono riferirsi gli interventi è detta "unità minima di intervento", così definita:

- per gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria l'unità minima di intervento è libera;
- per tutti gli altri interventi, l'unità minima corrisponde all'edificio o alla porzione di edificio contraddistinti dalla campitura grafica che definisce la categoria di intervento riportata nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche", appartenente alla medesima ditta intestataria delle proprietà catastali alla data di adozione delle presenti norme.

Articolo 21 Ambiti residenziali del centro storico e delle cascine storiche - A: prescrizioni morfologiche

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

2. Prescrizioni morfologiche generali

2.1. Fronti edilizi di pregio

Si dovranno conservare i fronti edilizi e i muri di recinzione che per collocazione, giacitura, architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.

Sulle facciate degli edifici sono ammesse decorazioni con pitture murali, affreschi o graffiti, ma solo per particolari e parti circoscritte (ad esempio, attorno alle aperture). Tali decorazioni potranno essere dipinte o rilevate, e messe in risalto con un colore contrastante che spicca sul colore più chiaro dell'intonaco. La tecnica di esecuzione adatta per le decorazioni (greche, modanature, cornici, trabeazioni, ecc.) dovrà essere valutata con attenzione in base alle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui si trova.

2.2. Muri di recinzione

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

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

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

2.3. Allineamenti

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

2.4. Androni e passaggi

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.

Tali passaggi, in seguito agli interventi di riqualificazione, potranno essere ricollocati anche in posizione diversa rispetto a quella originaria, tranne nei complessi edilizi soggetti a risanamento conservativo o restauro.

2.5. Superfetazioni

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

- tettoie;
- parti aggettanti chiuse o aperte;
- tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati.

2.6. Prescrizioni sui materiali

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

- coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato e intonaco civile;
- dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): intonaco stollato, mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente, se non in misura limitata, per particolari e parti circoscritte;
- balconi: ringhiera in ghisa o acciaio verniciati; colonnine, pilastri e traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili) o in mattoni a vista di tipo vecchio;
- serramenti delle finestre: infissi e telai in legno e imposte in legno pieno e a persiana;
- serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno;
- serramenti e vetrine dei negozi: vetro, legno, metallo verniciato;
- canali di gronda: rame e lamiera verniciata;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove;
- insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne dovranno, di regola, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (0,50 x 1,00 m).

2.7. Ascensori

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

2.8. Coordinamento progettuale

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

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

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

3.1. Parti strutturali

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

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

3.2. Parti non strutturali

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Interventi che non prevedono la demolizione degli edifici

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

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

4.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica

Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

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

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

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

Articolo 22 Ambiti residenziali del centro storico e delle cascine storiche - A: recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti

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

Articolo 23 Ambiti residenziali del centro storico e delle cascine storiche - A: parcheggi privati

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

Articolo 24 Ambiti residenziali del centro storico e delle cascine storiche - A: aree libere ed aree verdi

1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate in maniera decorosa e permanente; potranno essere utilizzate come "aree verdi" o "aree pavimentate" con i seguenti criteri, validi sia per nuovi interventi sia per interventi di recupero:

- "aree verdi": potranno essere destinate a parco, giardino o orto, con adeguate piantumazioni e possibilità di realizzazione delle opere di arredo (gazebo, chioschi aperti, fontane, pergolati, ecc.);
- "aree pavimentate": potranno essere destinate a cortile, parcheggio, percorso pedonale o carraio, con pavimentazione in terra battuta, ghiaia, acciottolato, lastre di pietra non levigata, mattoni, massetti di cemento (autobloccanti) di forma e colore adatti all'ambiente.

2. Tutela delle pavimentazioni esistenti

La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, è fatto obbligo di conservazione, senza sostituzione.

3. Tutela dei giardini di pregio esistenti

I giardini di pregio dovranno essere conservati ed essere oggetto di interventi manutentivi e di restauro. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.

4. Tutela della permeabilità delle aree libere

Nella sistemazione delle aree pavimentate, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale; ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad un'adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante.

5. Specie vegetali consigliate

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono, secondo le indicazioni dell'Allegato 1 "Specie arboree e arbustive consigliate".

Articolo 25 Modalità di presentazione del progetto edilizio

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

CAPO II. AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Sezione 1 Tessuto urbano consolidato residenziale

Articolo 26 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: norme generali

1. Definizione

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

- Ambiti residenziali - B1 a edificazione alta;
- Ambiti residenziali - B2 a edificazione media;
- Ambiti residenziali - B3 a edificazione bassa;
- Ambiti residenziali - B4 a edificazione rada;
- Ambiti residenziali con verde privato - VP.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

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

3. Destinazioni d'uso

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

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

(*) Sono ammesse esclusivamente le attività artigianali compatibili con la destinazione residenziale, elencate all'Articolo 11, comma 1.5 delle presenti norme. Sono pertanto escluse le attività che, in quanto rumorose, non sono compatibili con la residenza, elencate al medesimo Articolo 11, comma 1.5 (fabbri, falegnami, carrozzieri, elettrauto, gommisti, meccanici e simili).

4. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali della città consolidata vengono considerati Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

5. Salvaguardia dei volumi residenziali esistenti

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

6. Ampliamenti e sopralzi

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

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

Nel lotto di pertinenza del ristorante "La Giara", situato nel capoluogo in via Santa Maria in Campo e identificato dal Catasto Fabbricati al Foglio 5, Mappale 206, in virtù del rilevante interesse pubblico della struttura, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum" fino a un massimo di 90 m² di SLP, alle stesse condizioni indicate al periodo precedente.

7. Salvaguardia del verde privato

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

Articolo 27 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Articolo 28 Ambiti residenziali - B1 a edificazione alta

1. Definizione.

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

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

Articolo 29 Ambiti residenziali - B2 a edificazione media

1. Definizione

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

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

3. Ambiti residenziali - B2 con prescrizioni particolari

Il presente comma si riferisce a un lotto edificato contrassegnato da una stellina nella tavola di azionamento del Piano delle Regole, situato a frazione Torrazza all'incrocio tra via Vespucci e via Giovanni da Verrazzano.

Nel lotto in esame, gli interventi edilizi di grado superiore alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati all'arretramento della recinzione posta lungo le strade pubbliche (lati sud e ovest), a cura e spese dei proprietari del lotto, per consentire al Comune di allargare la sede stradale.

Articolo 30 Ambiti residenziali - B3 a edificazione bassa

1. Definizione

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

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

Articolo 31 Ambiti residenziali - B4 a edificazione rada

1. Definizione

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

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

Articolo 32 Ambiti residenziali con verde privato - VP

1. Definizione

Sono aree di pertinenza di abitazioni esistenti, costituite da giardini privati di pregio meritevoli di conservazione, spazi inedificati, orti e spazi sportivi all'aperto di tipo privato.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per queste aree sono:

- la conservazione delle aree verdi aventi notevole importanza botanica o estetica o storica;
- la realizzazione, tramite adeguata piantumazione, di "zone di filtro" fra destinazioni urbanistiche differenti;
- la realizzazione di dotazioni sportive private nel verde.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Questi ambiti sono sottoposti a rigorosa salvaguardia. È vietata la riduzione delle essenze vegetali presenti.

Essi sono edificabili limitatamente alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la realizzazione di accessori e impianti tecnologici, soggetti ad atto di vincolo pertinenziale, nei limiti di 1 m²/10 m³ dell'edificio principale, sito entro la distanza di 300 m.

Sezione 2 Tessuto urbano consolidato produttivo e commerciale

Articolo 33 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo e commerciale: norme generali

1. Definizione

Sono le aree consolidate occupate da attività produttive e commerciali, o a queste assimilabili. Per queste aree, il permanere della destinazione produttiva/commerciale appare desiderabile in relazione alla loro collocazione, estensione ed accessibilità. Esse sono così suddivise:

- Ambiti industriali - D1;
- Ambiti artigianali - D2;
- Ambiti destinati a commercio e servizi alberghieri - D3;
- Ambiti destinati ai distributori di carburante - D4.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- il riequilibrio dell'ambiente, attraverso il miglioramento dei rapporti con gli spazi pubblici antistanti ed il recupero degli spazi liberi da sistemare a verde o a parcheggio alberato;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.

3. Sistemazione degli spazi inedificati

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti, dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti i lotti residenziali e la campagna.

4. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

5. Negli ambiti in oggetto non è consentita la realizzazione di insediamenti pericolosi, insalubri o potenzialmente inquinanti, così come definiti dalla normativa vigente in materia.

Articolo 34 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo e commerciale: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Articolo 35 Ambiti industriali - D1

1. Definizione

Sono le aree consolidate occupate da attività produttive, site nel complesso industriale esistente di via delle Industrie, sorto negli anni settanta.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,70 m ² /m ²
H	=	massimo 11,50 m. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali, o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m, oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	65%
Ro	=	90%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

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

(Comma modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

3. Destinazioni d'uso

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

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

È vietato l'insediamento di attività che esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima classe, ai sensi del DM 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

(Comma modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

4. Prescrizioni particolari

Negli ambiti in oggetto non è consentita l'attività di stoccaggio dei rifiuti di qualunque tipo.

Articolo 36 Ambiti artigianali - D2

1. Definizione

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

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

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

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni degli edifici ammesse e non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

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

È vietato l'insediamento di attività che esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima classe, ai sensi del DM 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

4. Prescrizioni particolari

Negli ambiti in oggetto non sono consentite le attività di stoccaggio dei rifiuti di qualunque tipo, né nuove attività di logistica.

Articolo 37 Ambiti destinati a commercio e servizi alberghieri - D3

1. Definizione

Sono le aree consolidate occupate da attività commerciali e attività alberghiere, coerentemente inserite nell'agglomerato urbano.

2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

Uf	=	il valore maggiore tra il valore esistente e 0,80 m ² /m ²
H	=	massimo 11,00 m. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali, o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m, oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	70%
Af	=	30%
Np	=	Un albero ogni 40 m ² di Af
SPp	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

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

3. Destinazioni d'uso

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

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

(*) Sono ammesse esclusivamente le attività artigianali compatibili con la destinazione residenziale, elencate all'Articolo 11, comma 1.5 delle presenti norme. Sono pertanto escluse le attività che, in quanto rumorose, non sono compatibili con la residenza, elencate al medesimo Articolo 11, comma 1.5 (fabbri, falegnami, carrozzieri, elettrauto, gommisti, meccanici e simili).

4. Indicazioni particolari sulle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito urbanistico di via Montello

Per il solo ambito urbanistico D3 situato in via Montello, in cui sono presenti alloggi con destinazione residenziale e direzionale (uffici), si applica la seguente disciplina.

È consentito il cambio d'uso verso la destinazione residenziale delle unità immobiliari esistenti con destinazione direzionale, senza incrementi di SLP.

È confermata la destinazione d'uso delle unità immobiliari residenziali esistenti, senza incrementi di SLP.

(Comma aggiunto in fase di controdeduzione alle osservazioni)

Articolo 38 Ambiti destinati ai distributori di carburanti - D4**1. Definizione**

Sono gli ambiti destinati agli impianti per la distribuzione del carburante su strada e la prima assistenza agli autoveicoli, compresi i distributori di gas metano e di G.P.L., nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia, e in particolare della Legge Regionale 5 ottobre 2004, n. 24 ("Disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti") e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti attuativi.

2. Individuazione

Gli ambiti D4 individuano il distributore di carburante esistente in via delle Industrie.

3. Obiettivi del Piano delle Regole

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

4. Destinazioni d'uso ammesse

Solo distributori di carburante e servizi connessi.

5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

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

6. Collocazione di distributori di carburante in altri ambiti urbanistici

Oltre che nel presente ambito urbanistico D4, gli impianti di distribuzione di carburante possono essere realizzati in qualsiasi area compresa entro i "limiti di rispetto stradale" individuati nella cartografia di piano, nel rispetto degli indici e parametri indicati al precedente comma 5, previa autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada.

In ogni caso, i nuovi impianti dovranno essere realizzati fuori dal centro abitato, come definito dal Nuovo Codice della Strada, e non potranno essere collocati:

- in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci ad Y);
- a distanza inferiore a 100 m da incroci o accessi stradali;
- all'interno di curve aventi raggio minore o uguale a 100 m;
- in aree prive di sede propria, nelle quali il rifornimento alle autovetture avviene occupando la sede stradale.

7. Convenzione per la realizzazione di nuovi impianti o il rinnovo di impianti esistenti

I nuovi impianti o i rinnovi di impianti esistenti sono consentiti previa sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune, che definisca:

- i tempi di concessione;
- le misure di mitigazione paesaggistica-ambientale e di prevenzione dei rischi;
- le modalità di bonifica e recupero delle aree a seguito della dismissione degli impianti.

CAPO III. AMBITI DEL TESSUTO DA RIQUALIFICARE

Articolo 39 Ambiti del tessuto da riqualificare soggetti a permesso di costruire convenzionato - PCC/RIQ

1. Definizione e localizzazione

Si tratta di ambiti urbanistici già edificati, nel capoluogo e nella frazione di Torrazza, occupati da attività artigianali o produttive fuori contesto, in quanto situate all'interno del centro abitato residenziale.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

L'obiettivo del Piano delle Regole è l'esecuzione di interventi di riqualificazione urbanistica, finalizzati alla sostituzione degli insediamenti artigianali/produttivi esistenti con nuovi quartieri prevalentemente residenziali, con un'adeguata dotazione di servizi pubblici.

3. Modalità di attuazione

Gli interventi di riqualificazione sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

I progetti, approvati dalla Giunta Comunale, dovranno prevedere una nuova organizzazione urbanistica, funzionale e planovolumetrica degli edifici, che potrà essere ottenuta anche attraverso la completa demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione, nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dal presente articolo.

4. Capacità edificatoria

La seguente tabella indica il volume edificabile negli ambiti in oggetto, dato dal prodotto della superficie territoriale St per l'indice di edificabilità It attribuito dalle presenti norme.

All'interno di ciascun ambito, è fatta salva la possibilità di recuperare il volume esistente, nel caso in cui quest'ultimo risultasse superiore a quello riportato in tabella.

Sigla ambito da riqualificare	Localizzazione		Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale	Volume
	Frazione	Indirizzo	St m ² (1)	It m ³ /m ² (2)	V m ³ (3)=(1)x(2)
PCC/RIQ 1	Torrazza	Via Matteotti	3.584	1,00	3.584
PCC/RIQ 2	Torrazza	Via Gandhi	762	1,00	762
PCC/RIQ 3	Cambiago	Via Ferrari	1.670	1,00	1.670
PCC/RIQ 4	Cambiago	Via Oberdan	3.403	1,00	3.403
PCC/RIQ 5	Cambiago	Via della Repubblica	3.022	1,00	3.022
PCC/RIQ 6	Cambiago	Via Manzoni	3.855	1,00	3.855
PCC/RIQ 7	Cambiago	Via Prandi	557	1,00	557
PCC/RIQ 8	Cambiago	Via Resegone	2.425	1,00	2.425
PCC/RIQ 9	Cambiago	Via Fermi	950	1,00	950
PCC/RIQ 10	Cambiago	Via Cavour	880	1,00	880
PCC/RIQ 11	Cambiago	Via Cavour	2.151	1,00	2.151
PCC/RIQ 12	Cambiago	Via Porta/via Manzoni	463	1,00	463
Totale			23.722	1,00	23.722

5. Destinazioni d'uso

Gli interventi di riqualificazione dovranno prevedere la destinazione residenziale per almeno il 70% del volume di progetto in ciascun ambito.

Sono tuttavia ammesse anche altre destinazioni d'uso, come indicato nella seguente tabella.

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

(*) Sono ammesse esclusivamente le attività artigianali compatibili con la destinazione residenziale, elencate all'Articolo 11, comma 1.5 delle presenti norme. Sono pertanto escluse le attività che, in quanto rumorose, non sono compatibili con la residenza, elencate al medesimo Articolo 11, comma 1.5 (fabbri, falegnami, carrozzieri, elettrauto, gommisti, meccanici e simili).

6. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

I progetti di riqualificazione dovranno rispettare le seguenti distanze e i seguenti indici di sostenibilità insediativa:

Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m
Ds	=	secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Ro	=	70% della St
Af	=	30% della St
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione

7. Altezze massime e numero di piani fuori terra

Negli ambiti in oggetto è ammessa un'altezza degli edifici non superiore a 10,50 m, con un massimo di 3 piani abitabili fuori terra.

8. Aree per servizi pubblici

L'esecuzione degli interventi di riqualificazione dovrà essere accompagnata da un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici o ad uso pubblico, secondo i parametri di seguito indicati, relativi alle diverse destinazioni d'uso.

8.1. Aree per servizi pubblici: destinazione residenziale (150 m³/ab)

Dotazione complessiva:	18,00 m ² /ab
Cessione minima:	70% della dotazione complessiva, cioè 12,60 m ² /ab, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso
Monetizzazione massima:	30% della dotazione complessiva, cioè 5,40 m ² /ab

8.2. Aree per servizi pubblici: destinazione artigianale

Dotazione complessiva:	20% della SLP di progetto
Cessione minima:	70% della dotazione complessiva, cioè 14% della SLP di progetto, da distribuire in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso
Monetizzazione massima:	30% della dotazione complessiva, cioè 6% della SLP di progetto

8.3. Aree per servizi pubblici: destinazione commerciale, direzionale e terziaria

Dotazione complessiva:	100% della SLP di progetto
Cessione minima:	70% della dotazione complessiva, cioè 70% della SLP di progetto, interamente destinata a parcheggio
Monetizzazione massima:	30% della dotazione complessiva, cioè 30% della SLP di progetto

Nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di reperire le superfici minime di aree per servizi pubblici sopra indicate, è consentita la loro monetizzazione anche totale, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico. Tale facoltà di monetizzazione totale è ammessa esclusivamente se gli interventi di riqualificazione urbanistica nell'ambito sono eseguiti conservando gli edifici esistenti; in caso di ricostruzione, la monetizzazione delle aree per servizi non dovrà eccedere i limiti stabiliti dai commi 8.1, 8.2 e 8.3.

9. Interventi di bonifica

Dopo la dismissione delle attività artigianali e produttive esistenti, l'esecuzione degli interventi di riqualificazione è subordinata alla verifica della salubrità dei luoghi e, in caso di necessità, alla realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, degli interventi di bonifica ambientale previsti dagli articoli 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. (Titolo V: "Bonifiche dei siti inquinati").

10. Interventi ammessi sugli edifici esistenti prima della riqualificazione degli ambiti

Prima della realizzazione degli interventi di riqualificazione, negli ambiti in oggetto è consentito il proseguimento delle attività artigianali/produttive in atto.

Sugli edifici che ospitano le attività esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono consentiti interventi di grado superiore, né cambi di destinazione d'uso verso altre attività; non sono consentiti, infine, i subentri nella gestione della medesima attività di soggetti diversi, tranne il caso di successione ereditaria.

CAPO IV. AMBITI DEL TESSUTO DA CONSOLIDARE

Articolo 40 Ambiti del tessuto urbano da consolidare

1. Definizione.

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati e/o approvati alla data di adozione delle presenti norme.

Essi sono così suddivisi, in base alla destinazione urbanistica:

- Piani attuativi residenziali in atto - PUAV/R;
- Piani attuativi produttivi in atto - PUAV/P.

2. Per i Piani attuativi adottati o approvati di cui non è ancora stata sottoscritta in atto pubblico la relativa convenzione di cui all'articolo 46 della LR 12/2005 valgono le seguenti prescrizioni:

- 2.1. la convenzione deve essere tassativamente stipulata entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della revisione 2019-2020 delle presenti Norme tecniche di attuazione;
- 2.2. in caso di inerzia, il comune, nell'ambito della propria potestà pianificatoria potrà non confermare - in successive varianti o revisioni dello strumento urbanistico - la previsione sussistenza dei piani attuativi stessi o disporre sulle aree interessate le opportune modifiche, mantenendo la relativa previsione del documento di piano

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

Per queste aree continuano ad applicarsi, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le disposizioni, gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico (PRG o PGT) in esecuzione del quale sono stati realizzati gli interventi edilizi. Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri dello strumento urbanistico in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Le suddette disposizioni si applicano anche a tutti gli altri eventuali ambiti interessati da piani attuativi già adottati e/o approvati, pur se non esplicitamente individuati nella cartografia di piano.

Nel caso in cui la convenzione di un piano attuativo scada senza che siano state iniziate o terminate le opere da essa previste, l'esecuzione o l'ultimazione di tali opere è subordinata all'approvazione di un nuovo piano attuativo da parte della Giunta Comunale, secondo la procedura dell'articolo 14 della LR n. 12/2005. Il nuovo piano attuativo dovrà essere redatto in conformità agli indici e ai parametri stabiliti dallo strumento urbanistico in attuazione del quale fu approvato il piano attuativo originario.

4. Destinazione urbanistica dopo la conclusione dei piani attuativi

Agli ambiti in oggetto, dopo la conclusione dei piani attuativi, ossia dopo la completa attuazione di tutti gli interventi pubblici e privati ivi previsti e i relativi collaudi, saranno attribuite le seguenti destinazioni urbanistiche:

- gli ambiti "PUAV/R" diventeranno "Ambiti residenziali - B3 a edificazione bassa", disciplinati dall'Articolo 30;
- gli ambiti "PUAV/P" diventeranno "Ambiti industriali - D1", disciplinati dall'Articolo 35, con la precisazione del comma successivo.

4.1. Le aree inserite nell'ambito PUAV/P4 fanno parte del Piano per gli Insediamenti Produttivi P.I.P. di cui alla legge 22.10.1971, n. 865, localizzato tra via Castellazzo e via XXV Aprile. Esse sono state assegnate in proprietà agli aventi diritto con le procedure previste dalla legge a mezzo di convenzione urbanistica debitamente sottoscritta e registrata.

4.2. Essendo trascorsi oltre dieci anni dalla data della sua approvazione, è cessata l'efficacia del Piano degli Insediamenti Produttivi ai fini del procedimento espropriativo, ma sono tuttora validi gli impegni a carico degli assegnatari indicati nelle singole convenzioni urbanistiche. Ne consegue che le aree diventeranno pienamente parte degli "Ambiti industriali - D1" solo dopo la cancellazione dei vincoli convenzionali del comma precedente effettuati secondo i criteri e le tariffe che saranno stabilite dal consiglio comunale con specifica deliberazione.

5. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

TITOLO III. SISTEMA RURALE PAESISTICO-AMBIENTALE

CAPO I. AMBITI AGRICOLI

Sezione 1 Ambiti agricoli: norme generali

Articolo 41 Ambiti agricoli: modalità di intervento, destinazioni d'uso, indici e parametri

1. Ambiti agricoli: definizione e suddivisione

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

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

Gli ambiti agricoli sono così suddivisi:

- Ambiti agricoli normali - E;
- Ambiti di supporto alla Rete Ecologica Comunale (REC);
- Ambiti agricoli di frangia urbana.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

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

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

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

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

4. Presupposti soggettivi e oggettivi

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

5. Modalità di attuazione:

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

- nuove costruzioni: permesso di costruire convenzionato negli "Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Comunale (REC)" di cui all'Articolo 46, permesso di costruire semplice negli altri tipi di ambito agricolo;
- ampliamenti e interventi sugli edifici esistenti: segnalazione certificata di inizio attività, o altro titolo equipollente.

6. Destinazioni d'uso

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

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

7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

7.1. Per gli interventi residenziali (abitazioni dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda):

If	=	a)	0,02 m ³ /m ² su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
	=	b)	0,00333 m ³ /m ² , per un massimo di 500 m ³ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
	=	c)	0,01 m ³ /m ² sugli altri terreni agricoli
He	=		8,50 m
SPp	=		1 m ² ogni 10 m ³ di volume calcolato in modo virtuale, con H = 3,00 m

7.2. Per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture agricole:

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

7.3. Per tutti gli interventi:

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

8. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, gli indici If e Rc di cui ai commi 7.1 e 7.2 sono incrementati del 20 per cento, ai sensi dell'articolo 59, comma 4-bis della LR n. 12/2005.

9. Applicazione degli indici, superficie aziendale minima e lotto minimo

Ai sensi dell'articolo 59, comma 5 della LR n. 12/2005, gli indici If e Rc di cui ai commi 7.1 e 7.2 si applicano alla superficie complessiva di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda agricola, compresi quelli situati in Comuni contermini.

10. Ai sensi dell'articolo 59, comma 7 della LR n. 12/2005, gli indici Rc di cui al comma 7.2 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute, a condizione che tali opere non comportino un aumento della capacità produttiva dell'azienda agricola.

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

Ai sensi dell'articolo 59, comma 2 della LR n. 12/2005, al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, si prescrive che le costruzioni destinate alla residenza dei coltivatori o dei dipendenti siano 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 dovranno essere realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.

Articolo 42 Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

1. Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento e alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui e alle altre misure di tutela dell'ambiente.
2. I nuovi allevamenti devono essere dimensionati in rapporto alle caratteristiche produttive dell'azienda agricola, ossia collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti e alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.
3. In particolare, l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata, e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dalle abitazioni esterne, conformemente ai regolamenti in materia.
4. Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali in materia.
5. Distanze degli allevamenti e dagli allevamenti prescritte dal PGT
 - 5.1. Distanze dei nuovi allevamenti dalle costruzioni esistenti

Le stalle, i pollai, le conigliaie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono rispettare le seguenti distanze dagli edifici esistenti in ambiti urbanistici contigui non agricoli (residenziali, produttivi, commerciali, ecc.), la cui destinazione d'uso comporti la presenza permanente di persone:

 - Allevamenti di suini e polli: 300 metri.
 - **Allevamenti di conigli: 250 metri.**
 - Allevamenti di cavalli, bovini, ovini: 200 metri.
 - Allevamenti di animali d'affezione (cani, gatti e simili): 200 metri.

(Comma modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)
 - 5.2. Distanze delle nuove costruzioni dagli allevamenti esistenti

I nuovi edifici previsti in ambiti non agricoli (residenziali, produttivi, commerciali, ecc.) contigui ad allevamenti esistenti, e la cui destinazione d'uso comporti la presenza permanente di persone, sono soggetti al rispetto delle medesime distanze indicate dal comma precedente per i nuovi allevamenti.
6. Negli ambiti agricoli è consentito l'insediamento anche di allevamenti che non hanno alcuna incidenza sulla coltivazione dei terreni o alcun rapporto con la conduzione agraria (si citano, a titolo di esempio, gli allevamenti di animali d'affezione quali cani, gatti e simili), a condizione che rispettino le distanze minime indicate al comma precedente e siano esercitati in conformità alle norme igienico-sanitarie relative alla specifica attività.

Articolo 43 Ambiti agricoli: interventi sugli edifici esistenti

1. Negli ambiti destinati all'agricoltura, gli interventi relativi agli edifici esistenti, di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono disciplinati dal presente articolo.
2. Edifici esistenti destinati alla conduzione agricola

Per gli edifici esistenti destinati alla conduzione agricola (residenziali e non residenziali), valgono le seguenti indicazioni.

 - 2.1. Interventi di recupero

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

2.2. Interventi di ampliamento

Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati, dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 30 m² di SLP per la destinazione d'uso residenziale, e del 10% della SLP esistente per le altre destinazioni consentite nell'ambito agricolo, riferite ad ogni unità immobiliare esistente.

Per la destinazione d'uso residenziale, detti ampliamenti devono essere prioritariamente ottenuti mediante il recupero degli edifici adiacenti destinati ad altro uso.

3. Edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola

Per gli edifici esistenti non destinati alla conduzione agricola, per non avere mai avuto o per avere perduto il loro rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi alla data di adozione delle presenti norme, che risultino tali in base ad attestazione del proprietario verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale, sono consentiti esclusivamente:

- il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione delle presenti norme;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione conservativa.

Condizione necessaria per l'applicazione del presente comma è che gli edifici cui si riferisce risultino legittimamente costruiti.

4. Si precisa che l'utilizzazione residenziale e non residenziale degli edifici esistenti in area agricola, così come disciplinati dal presente articolo, non deve compromettere o limitare lo svolgimento delle normali pratiche agricole, esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc.).

Articolo 44 Ambiti agricoli: prescrizioni sulla forma e sui materiali

1. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali, gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa del contesto agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzioni di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con l'eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), si prescrive:

1.1. Edifici per infrastrutture

Possono essere di tipo "in opera" o "prefabbricato", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali:

- coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre o in pannelli "sandwich" nei colori del marrone e delle gamme della terracotta;
- pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati e i pannelli "sandwich", 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.

(Comma modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)

1.2. Edifici residenziali e ad essi assimilabili

- facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale;
- rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista e in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco, se non 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 e 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 con il contesto edilizio. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale;
- canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata.

1.3. Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi:

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

Nei casi consentiti, le recinzioni dovranno avere altezza non superiore a 1,50 m 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 di 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 6,00 m, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

Sezione 2 Ambiti agricoli: suddivisione

Articolo 45 Ambiti agricoli normali - E

1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento della normale attività agricola.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- la coltivazione dei terreni e il mantenimento delle attività agricole in atto;
- il potenziamento delle infrastrutture agricole presenti, nel rispetto del paesaggio e dei valori naturalistici.

3. Disciplina urbanistica

Negli ambiti in oggetto devono essere rispettati gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione e ogni altra disposizione contenuti nella precedente Sezione 1 ("Ambiti agricoli: norme generali").

Al fine di evitare la dispersione e la frammentarietà delle costruzioni in zona agricola, valgono inoltre le seguenti prescrizioni di superficie minima:

- la superficie aziendale minima per l'applicazione degli indici di cui all'Articolo 41, comma 7 deve essere di 15.000 m²;
- la superficie minima del lotto da edificare deve essere di 5.000 m².

4. Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi edificatori sono assentiti con:

- nuove costruzioni e ampliamenti: permesso di costruire;
- interventi sugli edifici esistenti (esclusi gli ampliamenti): segnalazione certificata di inizio attività, o altro titolo equipollente.

Articolo 46 Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Comunale (REC)

1. Definizione

Sono gli ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Comunale (REC), individuati dal Piano delle Regole recependo e adattando alla scala di maggior dettaglio il progetto di Rete Ecologica Provinciale (REP) elaborato dalla Città Metropolitana di Milano (Tavola 4 del PTCP), a sua volta derivante dal progetto di Rete Ecologica Regionale (RER) approvato con DGR n. 10962/2009.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questi ambiti sono:

- la coltivazione dei terreni e il mantenimento delle attività agricole in atto;
- la conservazione della continuità territoriale;
- il mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo dei canali irrigui;
- la gestione della vegetazione spondale con criteri naturalistici, eventualmente facendo ricorso ad incentivi del Piano di Sviluppo Rurale (PSR);
- la conservazione e il consolidamento delle piccole aree palustri residue;
- la promozione di interventi di incremento della naturalità.

3. Disciplina urbanistica

Negli ambiti in oggetto devono essere rispettati gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi, i criteri di progettazione e ogni altra disposizione contenuti nella precedente Sezione 1 ("Ambiti agricoli: norme generali"), con l'aggiunta dell'obbligo di compensazione naturalistica nei casi di cui al successivo comma.

Al fine di evitare la dispersione e la frammentarietà delle costruzioni in zona agricola, valgono inoltre le seguenti prescrizioni di superficie minima:

- la superficie aziendale minima per l'applicazione degli indici di cui all'Articolo 41, comma 7 deve essere di 20.000 m²;
- la superficie minima del lotto da edificare deve essere di 10.000 m².

4. Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi edificatori sono assentiti con:

- nuove costruzioni e ampliamenti: permesso di costruire convenzionato; la convenzione dovrà regolare le modalità di esecuzione delle opere compensative di cui al successivo comma 5;
- interventi sugli edifici esistenti (esclusi gli ampliamenti): segnalazione certificata di inizio attività, o altro titolo equipollente.

5. Opere di compensazione naturalistica

In attuazione degli indirizzi regionali e provinciali di tutela della rete ecologica, gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, che sono soggetti a permesso di costruire convenzionato ai sensi del precedente comma 4, sono subordinati all'esecuzione di opere di compensazione naturalistica, a cura e spese dei privati.

L'entità, le modalità e i tempi di esecuzione di tali opere saranno stabiliti dalla convenzione allegata al permesso di costruire.

Articolo 47 Ambiti agricoli di frangia urbana

1. Definizione

Sono gli ambiti agricoli situati ai margini dell'agglomerato urbano, che per localizzazione o conformazione non risultano idonei alla trasformazione a fini edificatori di tipo privato.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo ineditato;
- la coltivazione dei terreni e il mantenimento delle attività agricole in atto;
- la disponibilità delle aree, contigue al tessuto urbanizzato, ad una loro utilizzazione per servizi pubblici.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Queste aree sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono edificabili limitatamente al recupero degli eventuali edifici esistenti, senza mutamento di destinazione d'uso. È ammesso altresì un loro ampliamento nel limite del 50% di ciascun edificio.

È inoltre consentito l'insediamento di servizi pubblici o di interesse pubblico, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi.

Qualora le aree fossero coltivate, non vi è alcun divieto a proseguire nell'attività.

4. Computo dei volumi e delle superfici coperte

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

CAPO II. AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Articolo 48 Ambiti dei corsi d'acqua

1. Definizione

Gli ambiti in oggetto individuano i corsi d'acqua più significativi che attraversano il territorio comunale:

1.1. Corsi d'acqua naturali

- il torrente Cava;
- il torrente Trobbia;
- il rio Pissanegra;
- la roggia Roggetta;
- il rio Vallone.

1.2. Corsi d'acqua artificiali

- il canale Villorosi.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono:

- il mantenimento ed miglioramento della qualità delle acque e dei valori naturalistici presenti;
- la conservazione e la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica;
- la promozione di interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione;
- la tutela paesaggistica del Canale Villorosi, in applicazione dell'art. 21 (Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: principali Navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.

3. Attività vietate e consentite

Gli ambiti in oggetto sono sottoposti a rigorosa salvaguardia: sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo, ad eccezione dei manufatti necessari per la conduzione idraulica dei corsi d'acqua, realizzati dall'ente gestore o con la sua autorizzazione.

Sono vietati l'alterazione e la modifica, la tombinatura e la copertura dei corsi d'acqua (D.Lgs. n. 152/2006, art. 115, comma 1), l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo per limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

È altresì vietata la riduzione della vegetazione ripariale, se non per il normale mantenimento delle ceppaie secondo le buone tecniche agronomiche di conservazione dei boschi.

È consentita, se già in atto, la coltivazione dei terreni, a condizione che l'ente gestore delle acque abbia espressamente consentito lo svolgimento di tale attività.

Inoltre, devono essere rispettate le disposizioni del RD n. 523 del 25 luglio 1904 ("Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie"), ed in particolare la lettera f) dell'art. 96, che così recita: "Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e gli scavi".

Devono infine essere rispettate tutte le disposizioni relative ai corsi d'acqua contenute nello Studio Geologico, ed in particolare nel "Regolamento comunale di polizia idraulica".

4. Il PGT prevede la tutela paesaggistica del Canale Villorosi, in applicazione dell'art. 21 (Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: principali Navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua) delle norme del Piano Paesaggistico Regionale.

Articolo 49 Ambiti di salvaguardia ambientale

1. Definizione

Sono aree caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, individuate dal Piano delle Regole come ambiti di rispetto del rio Pissanegra e del torrente Trobbia.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il mantenimento e la qualificazione dei valori naturalistici presenti;
- la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica dei corsi d'acqua presenti.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Queste aree sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili.

È consentita la sola coltivazione dei terreni.

Sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo, ad eccezione dei manufatti necessari per la conduzione idraulica dei corsi d'acqua realizzati dall'ente gestore o con la sua autorizzazione.

4. Computo dei volumi delle superfici coperte

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

Articolo 50 Ambiti da bonificare

1. Definizione

Gli ambiti in oggetto identificano un sito fortemente inquinato in Località Gerri, tra il capoluogo e frazione Torrazza: si tratta di una discarica di melme acide, costituite prevalentemente da nafta, idrocarburi, bitume e rifiuti. Sono presenti da oltre cinquant'anni.

L'area inquinata, di proprietà privata, è occupata nella parte centrale da un lago (il "lago nero") e ha una superficie complessiva di oltre 7.000 metri quadrati. Le sostanze inquinanti raggiungono circa 10 metri di profondità.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono quelle di applicazione della normativa vigente, ed in particolare del D.Lgs. n. 152/2006, della Legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche), della DCR 17 febbraio 2004, n. 958 (Piano stralcio di bonifica delle aree inquinate) e della Legge Regionale 12 luglio 2007, n. 12 (Modifiche alla legge regionale n. 26/2003, n. 26 ed altre disposizioni in materia di gestione dei rifiuti), per consentire le azioni volte a favorire e velocizzare la realizzazione degli interventi di bonifica, ripristino e riqualificazione ambientale del sito.

3. Stato attuale degli interventi di bonifica: piano di caratterizzazione

Allo stato attuale, è in fase di esecuzione l'iter di bonifica dell'area previsto dall'articolo 242 del D.Lgs. n. 152/2006: nel luglio 2017 è stato approvato il "piano di caratterizzazione" del sito. Seguirà la redazione del progetto di bonifica e messa in sicurezza dell'area, che potrà essere attuato dal Comune soltanto con la cooperazione degli enti sovraordinati (Regione e Città Metropolitana) e accordi di programma.

4. Destinazioni d'uso ammesse

Questi ambiti non possono essere oggetto di alcuna trasformazione urbanistica diversa dalla bonifica, che deve essere attuata dagli enti pubblici competenti o con la loro approvazione.

Sono comunque consentite le opere preliminari per limitare l'accesso all'ambito e per isolare l'area, comprese le recinzioni, i cancelli, le barriere di protezione.

Articolo 51 Ambiti di rispetto di 150 m delle acque pubbliche (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)

1. Definizione

Gli ambiti in esame individuano i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

2. Corsi d'acqua interessati

Gli ambiti in oggetto sono relativi al corso d'acqua Rio Vallone, che scorre in prossimità del confine orientale del territorio di Cambiago.

3. Rappresentazione cartografica

Il Piano delle Regole individua queste aree con un retino che lascia visibili gli ambiti urbanistici sottesi.

4. Disciplina urbanistica

Si applica la disciplina degli ambiti urbanistici sottesi, con l'aggiunta delle disposizioni contenute nel presente articolo.

5. Autorizzazione paesaggistica

Ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 146, gli interventi negli ambiti in oggetto sono subordinati al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale, ad eccezione dei seguenti, elencati dall'articolo 149 del medesimo Codice:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportano alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie e altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterano l'assetto idrogeologico del territorio;
- il taglio culturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Oltre al D.Lgs. n. 42/2004, per la procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in relazione al tipo di intervento si deve fare riferimento al DPR n. 31 del 13-02-2017 ("Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata").

Articolo 52 Ambiti dei boschi (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g)

1. Definizione

Si tratta delle aree occupate da boschi, identificate in base all'articolo 42 della Legge Regionale 5 dicembre 2008, n. 31 ("Testo unico delle Leggi Regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale"), e al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Città Metropolitana di Milano, approvato con Deliberazione di Consiglio n. 8 del 17 marzo 2016.

2. Rappresentazione cartografica

Il Piano delle Regole individua i boschi con un retino che lascia visibili gli ambiti urbanistici sottesi. Detta individuazione ha valore indicativo: l'effettiva presenza dei boschi dovrà essere comprovata, di volta in volta, attraverso appositi rilievi in sito.

Si dovrà fare riferimento all'articolo 42, comma 1, lett. a) della LR n. 31/2008, in base al quale "sono considerati bosco le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri".

3. Disciplina urbanistica

Si applica la disciplina degli ambiti urbanistici sottesi, con l'aggiunta delle disposizioni contenute nel presente articolo.

4. Autorizzazione paesaggistica

Ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 146, gli interventi negli ambiti in oggetto sono subordinati al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale, ad eccezione dei seguenti, elencati dall'articolo 149 del medesimo Codice:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportano alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie e altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterano l'assetto idrogeologico del territorio;
- il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Oltre al D.Lgs. n. 42/2004, per la procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in relazione al tipo di intervento si deve fare riferimento al DPR n. 31 del 13-02-2017 ("Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata").

Articolo 53 Ambiti a rischio esondazione del torrente Trobbia

1. Definizione

Gli ambiti in oggetto identificano le aree a rischio di esondazione del torrente Trobbia, così come definite dal progetto di una vasca di laminazione delle piene redatto dal Consorzio Est Ticino Villoresi nell'anno 2018.

Le aree in esame si sovrappongono agli "Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Comunale (REC)", disciplinati dal precedente Articolo 46.

2. Interventi ammessi

Gli ambiti in oggetto sono sottoposti a rigorosa salvaguardia: sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo, ad eccezione dei manufatti necessari per la conduzione idraulica del torrente Trobbia, realizzati dall'ente gestore o con la sua autorizzazione.

È ammessa la coltivazione dei terreni, a condizione che l'ente gestore abbia espressamente consentito lo svolgimento di tale attività.

CAPO III. **AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE**

Articolo 54 Ambiti di cava individuati dal Piano Cave Provinciale

1. Definizione

Sono le aree comprese entro il vigente Piano Cave della Città Metropolitana di Milano, redatto ai sensi della Legge Regionale 8 agosto 1998, n. 14 e approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. VII/166 del 16 maggio 2006:

- Giacimento G21;
- Giacimento G22;
- Ambito Territoriale Estrattivo ATEg22.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- consentire l'attuazione degli interventi ammessi dal Piano Cave vigente;
- favorire il recupero ambientale delle cave dopo la loro utilizzazione.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Questi ambiti sono sottoposti alla disciplina del citato Piano Cave.

Dopo l'ultimazione dell'attività di cava e il recupero dell'area, che sarà regolato dalle convenzioni previste dalla normativa in materia, all'ambito in oggetto sarà attribuita la seguente destinazione urbanistica:

- "Ambiti agricoli di supporto alla Rete Ecologica Comunale (REC)", disciplinati dall'Articolo 46 delle presenti norme.

TITOLO IV. SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA MOBILITÀ

Articolo 55 Ambiti dei servizi e della mobilità

1. Ai sensi dell'articolo 9 della LR n. 12/2005, gli ambiti destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprese quelle per la mobilità, sono disciplinati dal Piano dei Servizi del PGT, cui si deve fare riferimento.
2. La tavola di azionamento del Piano delle Regole raggruppa tutte le aree destinate a servizi esistenti e di progetto in un unico ambito urbanistico ("Ambiti dei servizi esistenti e di progetto"), demandando al Piano dei Servizi l'individuazione e la disciplina specifica di ogni ambito.
3. Sono individuati graficamente anche dal Piano delle Regole (oltre che dal Piano dei Servizi) gli ambiti della viabilità motorizzata (strade esistenti e di progetto) e della viabilità dolce (piste ciclopedonali esistenti e di progetto), per la cui disciplina si rimanda comunque al Piano dei Servizi.

TITOLO V. LIMITI DI RISPETTO

Articolo 56 Limiti di rispetto stradale

1. Definizione

Si tratta degli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto. I limiti di rispetto stradale sono stati tracciati in conformità agli articoli 16, 17 e 18 del Nuovo Codice della Strada e all'articolo 26 del suo Regolamento di esecuzione e di attuazione. Le aree comprese entro i limiti di rispetto sono inedificabili, ma hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori di tali limiti.

2. Distanze

All'esterno del Centro Abitato, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, il PGT prevede i seguenti limiti di rispetto per le strade di carattere sovracomunale:

- 60 m per strade di tipo A (autostrade);
- 30 m per strade di tipo C (strade extraurbane secondarie).

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

- 30 m per le strade di tipo A (autostrade);
- 10 m per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie).

3. Interventi consentiti

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

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

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

Articolo 57 Limiti di rispetto cimiteriale

1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto delle attrezzature cimiteriali, definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con RD n. 1265/1934, così come modificato dall'articolo 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166 ("Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti").

Ai sensi delle normative sopra richiamate, i limiti di rispetto cimiteriali hanno un'estensione di 200 m dall'impianto cimiteriale, che può essere ridotta fino a 50 m con Deliberazione di Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale (ASL), ora Agenzia di Tutela della Salute (ATS).

Il Piano delle Regole riporta graficamente i limiti di rispetto del cimitero comunale di via Dante Alighieri, tenendo conto delle seguenti riduzioni, approvate dalle autorità sanitarie:

- riduzione della fascia di rispetto cimiteriale da 200 m a 50 m sul lato est (Decreto del Medico Provinciale di Milano del 28 aprile 1961);
- riduzione da 200 m a 50 m sul lato sud (Decreto del Medico Provinciale di Milano del 18 gennaio 1972);
- riduzione da 200 m a 50 m sul lato nord, approvata dall'U.S.S.L. con atto n. 27 del 17 luglio 1995.

2. Interventi consentiti

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

È vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione degli edifici esistenti, per i quali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione conservativa, cambio di destinazione d'uso senza incremento del carico insediativo, ampliamento nella misura massima del 10% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Sono altresì ammessi i seguenti interventi:

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

Articolo 58 Limiti di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

1. Definizione

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

2. Obiettivi del Piano delle Regole

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

3. Interventi consentiti

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

Secondo le indicazioni della società TERNA, proprietario e gestore degli elettrodotti presenti nel territorio di Cambiago, tenuto conto del valore di corrente in servizio normale, così come previsto dalla norma CEI 11-60 e dalla circolare del Ministero dell'Ambiente del 18-03-2004 prot. DSA/2004/08816, e della configurazione dei sostegni tipo "N", le fasce di rispetto hanno la seguente ampiezza, per parte dall'asse di percorrenza dell'elettrodotto:

Linea n.	Denominazione	Tensione [kV]	Fascia [m]
570	cp Caponago - cp Cavenago	132	19
904	Lenna - Brugherio - Sesto San Giovanni	132	19
236	st Brugherio - st Verderio - st Dalmine	220	19

Articolo 59 Limiti delle zone di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile

1. Definizione

Si tratta dei limiti delle zone di rispetto e delle zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili.

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite sono quelle della salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione, al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano. La disciplina delle fasce di rispetto è stabilita dal D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258:

- 2.1. Zona di tutela assoluta (indicata graficamente secondo l'art. 5 del D.Lgs. n. 258/2000): ha una estensione di raggio 10 m e in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo.
- 2.2. Zona di rispetto (indicata graficamente secondo l'art. 6 del D.Lgs. n. 258/2000): ha una estensione di raggio 200 m.

Sono vietate le seguenti attività:

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

Sono invece consentite le attività indicate dalla DGR n. 7/12693 del 10 aprile 2003.

- 2.3. Zona di protezione (non indicata graficamente, ma disciplinata dall'art. 7 del D.Lgs. n. 258/2000): valgono le indicazioni degli ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall'azienda sanitaria competente e dall'ente gestore dell'acquedotto.

Articolo 60 Limiti di rispetto dei metanodotti

1. Definizione

Si tratta dei metanodotti interrati che attraversano il territorio comunale, gestiti dalla società SNAM, e dei relativi limiti di rispetto.

2. Interventi ammessi

Nelle aree comprese entro i limiti di rispetto dei metanodotti è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi tipo.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

TITOLO VI. DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Articolo 61 Insediamento di attività commerciali

1. Il tema del commercio è affrontato in apposito Fascicolo del Piano delle Regole.
2. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare;
 - non alimentare.
3. Le tipologie distributive sono descritte nell'Articolo 11, comma 1.2 delle presenti norme.
4. Ai sensi della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, Allegato A, capitolo 2, comma 3, la superficie di vendita SV di un esercizio commerciale è 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, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, e relativi corselli di manovra). Si precisa che le superfici coperte destinate all'esposizione dei prodotti e accessibili al pubblico devono essere conteggiate come superficie di vendita, da calcolarsi in base alla definizione del presente comma e del comma successivo.
5. In base all'Allegato A, capitolo 2, comma 5 della medesima DGR n. 5054/2007, la SV di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, ecc.), è calcolata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.
6. Numero consentito di esercizi commerciali

Il numero consentito di esercizi commerciali in aggiunta a quelli esistenti, per i due settori e le diverse tipologie, è indicato in tabella:

SETTORE	TIPOLOGIA ESERCIZIO	NUMERO DI ESERCIZI CONSENTITI
Alimentare	V	numero libero
	MS1 - CC1	2
	MS2 - CC2	2
	GS	tipologia non ammessa
Non alimentare	V	numero libero
	MS1 - CC1	numero libero
	MS2 - CC2	numero libero
	GS	tipologia non ammessa

Si precisa che 2 esercizi di tipo MS1 - CC1 possono essere sostituiti da 1 esercizio di tipo MS2 - CC2.

6.1. Modifica del numero e della tipologia degli esercizi commerciali

Sia il numero che la tipologia di attività commerciali indicati dalla precedente tabella e riferiti ad ambiti disciplinati dal Piano delle Regole e al Piano dei Servizi potranno essere oggetto di variante dei rispettivi atti, senza che ciò costituisca variante al Documento di Piano.

7. Localizzazione degli esercizi commerciali

L'insediamento di esercizi di vicinato (con superficie di vendita < 150 m²), alimentari e non alimentari, è libero.

7.1. Localizzazione delle medie strutture di vendita

Le medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) sono ammesse o non ammesse in base a quanto indicato nelle tabelle sulle destinazioni d'uso definite, per ciascun ambito, dalle presenti norme.

7.2. Localizzazione delle grandi strutture di vendita

L'insediamento di grandi strutture di vendita non è consentito in alcuna zona del territorio comunale.

8. Titolo abilitativo per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di qualunque livello, è sempre soggetto a piano attuativo.

TITOLO VII. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

Articolo 62 Indicazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche

1. La revisione 2019-2020 del PGT di Cambiagio è stata accompagnata dall'aggiornamento dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico del territorio comunale, redatto ai sensi della DGR n. 2616 del 30-11-2011 dallo studio "Geoinvest s.r.l." di Piacenza.
2. Il presente titolo disciplina la componente geologica e sismica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale.
3. Secondo quanto indicato nella DGR n. 2616 del 30-11-2011, il territorio comunale è stato suddiviso in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano.
4. Tale zonizzazione mira a definire una scala di crescenti limitazioni fisico-ambientali, in particolare nei confronti della realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli.
5. A tali limitazioni, si aggiungono quelle contemplate dal sistema vincolistico locale, per le quali si rimanda al capitolo specifico dello studio geologico stesso.

Articolo 63 Rapporti con la normativa sismica

1. L'aggiornamento dello Studio Geologico ha comportato, tra l'altro, la predisposizione di una nuova "Carta della pericolosità sismica locale", che è stata redatta in base al punto 1.4.3 della DGR 2616 del 30-11-2011, tenendo conto della nuova classificazione sismica dei Comuni lombardi introdotta con la DGR n. 2129 dell'11-07-2014 e s.m.i.
2. In base alla suddetta nuova classificazione sismica, il Comune di Cambiagio è stato inserito in Zona Sismica 3.

Articolo 64 Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano

1. Le indicazioni in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenersi indicative e non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui al Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 ("Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni").
2. Lo studio di progetto da produrre ai sensi del DM citato dovrà presentare analisi originali e critiche degli elaborati geologici ed idonea documentazione relativa all'adempimento delle prescrizioni ivi contenute, che dovranno essere valutati a livello comunale nella fase istruttoria della pratica.
3. I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche eseguite, localizzate su adeguata cartografia, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine dell'integrazione della Banca Dati Geologica Comunale.
4. Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da tecnico abilitato.
5. Nella fasce di transizione (50 m per lato) tra le varie classi occorrerà tenere conto anche delle indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti.
6. Nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di potenziale dissesto presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso.
7. Le indagini geotecniche e gli studi geologici, idrogeologici e/o idraulici prescritti per le singole classi di fattibilità devono comunque essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non sono in ogni caso sostitutivi ma integrano e specificano, in funzione delle peculiarità locali, quelli previsti dal DM citato.
8. Le indicazioni qui fornite in merito all'edificabilità si riferiscono a costruzioni di non particolare mole e complessità strutturale.
9. Sono state fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle qui indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.
10. In caso di discrepanza, si applicano le norme più restrittive e/o cautelative.

11. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.
12. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata in sede di presentazione dei piani attuativi (articolo 14 della LR n. 12/2005) o in sede di richiesta del permesso di costruire (articolo 38 della LR n.12/2005).

Articolo 65 Definizione delle classi di fattibilità geologica

1. Il nuovo studio geologico, idrogeologico e sismico suddivide il territorio comunale di Cambiago nelle seguenti classi di fattibilità geologica, definite al Punto 3.1 dell'Allegato B alla DGR n. 2616 del 30-11-2011:

- Classe 2 (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni;
- Classe 3 (arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe 4 (rossa) - Fattibilità con gravi limitazioni.

2. Classe 2 (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni

Ricadono nella Classe 2 le aree per le quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superati mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

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

- 2.1. Sottoclasse 2a - Aree con discreta capacità portante

Si tratta di aree con ridotta copertura limo-argillosa e con caratteristiche geotecniche non sempre ottimali (aree eterogenee). Si mette in evidenza che tra le disposizioni previste per le aree ricadenti in questa sottoclasse è necessario eseguire indagini geognostiche e valutare la capacità portante dei terreni.

- 2.2. Sottoclasse 2b - Aree con alta permeabilità e ridotta protezione superficiale

Si tratta di aree subpianeggianti con litologie prevalentemente ghiaioso-sabbiose, aventi relativamente ridotte capacità protettive (soggiacenza dell'ordine di 20 metri). Si mette in evidenza che tra le disposizioni previste per le aree ricadenti in questa sottoclasse è necessario eseguire indagini geognostiche, valutare la capacità portante dei terreni e effettuare un'analisi e smaltimento acque superficiali.

In generale, per le aree ricadenti nella Classe 2, l'edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.

In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto dalle NTC 2018, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche (quali sondaggi e prove penetrometriche).

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

3. Classe 3 (arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni

Ricadono nella Classe 3 le aree 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.

Nel dettaglio, la classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti o significative limitazioni per la presenza singola o associata di diversi fattori, che hanno portato alla definizione delle seguenti sottoclassi.

- 3.1. Sottoclasse 3a - Settori con ridotta capacità portante e con presenza di occhi pollini

Si tratta di aree con una coltre superficiale di terreni limo-argillosi dell'ordine di 2-6 metri e una diffusa presenza di cavità a diversa profondità. Di conseguenza, le aree si caratterizzano per terreni disomogenei con caratteristiche geotecniche scadenti e/o cedimenti improvvisi. In questa sottoclasse è fortemente consigliato verificare puntualmente quanto disposto nelle Linee Guida Occhi Pollini del PTCP della confinante Provincia di Monza e Brianza. Si sottolinea, inoltre, che è sconsigliata la realizzazione di pozzi perdenti; in caso di necessità, la loro realizzazione deve essere valutata caso per caso.

3.2. Sottoclasse 3b - Aree scavate e/o parzialmente riempite ed aree oggetto di escavazione

Si tratta di aree depresse e/o morfologicamente modificate che sono state oggetto di escavazione dei litotipi ghiaioso-sabbiosi, e successivamente riempite con materiali non definiti.

3.3. Sottoclasse 3c - Aree inondabili con minore frequenza con tempi di ritorno superiori a 100 anni

Si tratta di aree interessate da alluvioni poco frequenti (P2/M, con tempi di ritorno $Tr \geq 100-200$ anni) e da alluvioni rare di estrema intensità (P1/L, con tempi di ritorno $Tr > 500$ anni), così come definite nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA). Si riscontrano consistenti limitazioni e obbligo di realizzazione di specifiche opere di salvaguardia, ai sensi degli articoli 30 e 31 delle NTA del PAI (fasce B e C). Si mette in evidenza che, tra le disposizioni previste per le aree ricadenti in questa sottoclasse, è necessario definire la compatibilità idraulica degli interventi, nonché verificare le opere di smaltimento delle acque superficiali.

3.4. Sottoclasse 3d - Aree con elevata permeabilità e con ridotta soggiacenza relativa (area delle Valli)

Si tratta di aree morfologicamente depresse, con la presenza di materiali grossolani con scadenti caratteristiche geotecniche e scarsa protezione superficiale. Si mette in evidenza che tra le disposizioni previste per le aree ricadenti in questa sottoclasse sono necessarie verifiche di stabilità di scavo, di smaltimento delle acque superficiali e di regimazione idraulica.

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

Ricadono in Classe 4 le aree in cui l'alto rischio comporta gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso.

In tali aree è 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'articolo 27, comma 1, lett. a), b) e c) della LR n. 12/2005, senza aumenti di superficie, di volume e del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

È consentita la realizzazione di sottoservizi che interessano i tracciati stradali e le opere di urbanizzazione primaria che non comportano modifiche dell'assetto idrogeologico del territorio, nonché interventi di ampliamento e ristrutturazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che non precludano la possibilità di eliminare o attenuare le cause che determinano le condizioni di rischio; l'intervento dovrà essere compatibile con quanto previsto dagli interventi di protezione civile.

Le opere pubbliche sono realizzabili solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia del dissesto, del grado di rischio e dell'ambito di pericolosità/vulnerabilità. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico. Sarà inoltre consentita la sistemazione idraulico-forestale per la messa in sicurezza dei siti, nonché le opere di regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.

Per le zone adiacenti ad abitati esistenti o in progetto, si raccomanda la realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica al fine di ottenere un maggior grado di sicurezza, mentre si dovrà impedire la realizzazione di nuove edificazioni che prevedano la presenza continuativa di persone. Interventi di monitoraggio geologico e piani di protezione civile saranno gli strumenti da adottare per la salvaguardia e incolumità delle popolazioni residenti.

La Classe 4 è suddivisa nelle seguenti sottoclassi.

4.1. Sottoclasse 4a - Reticolo idrico

Si tratta delle fasce di rispetto del reticolo idrico, così come definite dallo Studio del Reticolo Idrico Minore, a cui si rimanda. Sono vietate le nuove edificazioni (solo ammesse solo opere di salvaguardia); inoltre, per le aree ricadenti in questa sottoclasse, è necessario eseguire un'analisi idrogeologica di dettaglio.

4.2. Sottoclasse 4b - Area dell'ex discarica Gerri

Si tratta delle aree relative alla discarica di melme acide di Località Gerri, con elevato impatto ambientale. Possono essere effettuate solo opere di sicurezza, secondo la caratterizzazione e il progetto di bonifica redatto ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006.

4.3. Sottoclasse 4c - Orli di terrazzo

Si tratta di elementi di pregio morfologico con larghezza pari alla scarpata. Sono vietate le nuove edificazioni (solo ammesse solo opere di salvaguardia); inoltre, per le aree ricadenti in questa sottoclasse, è necessario eseguire indagini geomorfologiche e verificare la stabilità dei versanti.

4.4. Sottoclasse 4d - Settore Roggia Roggetta

Si tratta di un'area depressa di particolare pregio morfologico. Sono vietate le nuove edificazioni (solo ammesse solo opere di salvaguardia); inoltre, per le aree ricadenti in questa sottoclasse, è necessario eseguire indagini geomorfologiche.

4.5. Sottoclasse 4e - Aree frequentemente inondabili con tempi di ritorno inferiori a 20-50 anni

Si tratta delle aree interessate da alluvioni frequenti "P3/H" (con tempi di ritorno $Tr=10$ anni), così come definite nel Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA).

Sono vietate le nuove edificazioni.

Articolo 66 Carta dei vincoli

1. La "Carta dei vincoli" dello studio geologico è redatta su tutto il territorio comunale, e su di essa sono rappresentate le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore di contenuto prettamente geologico.

2. Nel territorio del Comune di Cambiagio sono stati individuati i seguenti vincoli:

- Vincoli determinati nell'ambito del Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA);
- Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile;
- Vincoli di polizia idraulica;
- Vincoli derivanti dal PTCP;
- Ulteriori vincoli e limitazioni.

2.1. Vincoli derivanti dal Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA)

Si tratta dei vincoli connessi al Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA), recepiti dallo Studio Geologico in base alle disposizioni della DGR n. 6738 del 19-06-2017.

A Cambiagio sono presenti aree in "Ambito RP" a pericolosità da "P1/L" a "P3/H" (torrenti Trobbia, Cava e Pissanegra), oltre a una piccola area in "Ambito RSP" a pericolosità "P2/M" per il rio Vallone.

2.2. Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Si tratta delle "zone di rispetto" e delle "zone di tutela assoluta" dei pozzi idropotabili, definite in base al D.Lgs. n. 258/2000 e disciplinate, oltre che dallo Studio Geologico, anche dall'Articolo 59 delle presenti norme.

2.3. Vincoli di polizia idraulica

Il Comune di Cambiagio ha redatto lo Studio del Reticolo Idrico Minore e il Documento di Polizia Idraulica, definendo nel dettaglio le competenze per ogni singola asta fluviale e, in funzione di queste, le relative aree di rispetto.

Il reticolo idrografico è classificato nel seguente modo:

- Reticolo Idrico Principale (RIP), di competenza di Regione Lombardia o AIPO: ne fanno parte il torrente Trobbia (Codice MI022), il torrente Cava (Codice MI023), il torrente Pissanegra (Codice MI039), il Rio Vallone (Codice MI024), con pertinente fascia di rispetto di 10 metri, ai sensi dell'articolo 96 del Regio Decreto n. 523/1904.
- Reticolo Idrico Minore (RIM), di competenza comunale, relativo ai corsi d'acqua individua dal relativo Studio, con pertinente fascia di rispetto di 10 metri, definita dallo studio medesimo.
- Reticolo Idrico di Bonifica (RIB), di competenza del Consorzio di bonifica e irrigazione Est-Ticino Villorosi, con pertinente fascia di rispetto di 5, 6 e 10 metri (articolo 4 del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi - DGR 19 dicembre 2016, n. 6037).

2.4. Vincoli derivanti dal PTCP

Si tratta dei vincoli individuati dallo Studio Geologico in recepimento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Città Metropolitana di Milano, e precisamente:

- sistemi ed elementi di particolare rilevanza geomorfologica;
- corsi d'acqua;
- ciclo delle acque;
- aree dismesse e aree di bonifica.

TITOLO VIII. DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

Articolo 67 Contenuti paesaggistici del PGT

1. I contenuti paesaggistici del PGT sono stati elaborati ai sensi dell'Allegato A della DGR 29 dicembre 2005, n. 8/1681 ("Modalità per la pianificazione comunale"), in conformità all'art. 14, comma 5 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana.
2. In particolare, sono stati redatti i seguente elaborati:
 - Fascicolo 2 Analisi storica e cartografica - Individuazione dei nuclei storici e delle cascine storiche
 - Fascicolo 9 Inventario dei beni monumentali e del paesaggio - Inventario degli immobili rilevanti non vincolati
 - Tavola 7 Carta del paesaggio
 - Tavola 15 Carta delle classi di sensibilità paesaggistica

Articolo 68 Tutela dei beni culturali e del paesaggio

1. Il PGT tutela i beni ambientali e storico-artistico-monumentali richiamati dal D.Lgs. 22-01-2004, n. 42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio" o, semplicemente, Codice), che sono così suddivisi:
 - a) Beni culturali, ossia le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose aventi valore di civiltà, richiamati dall'art. 10 e dall'art. 45 del Codice in base alla tipologia del vincolo:
 - vincolo istituito con provvedimento specifico;
 - vincolo «ope legis».
 - b) Beni paesaggistici, ossia gli immobili e le aree costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, declinati in base alla tipologia del vincolo:
 - vincolo istituito con provvedimento specifico;
 - vincolo «ope legis».

2. Tutela dei beni culturali

Gli immobili di cui all'art. 10 e art. 45 del D.Lgs. n. 42/2004 non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi sui suddetti beni culturali sono soggetti ad autorizzazione da parte del Ministero dei Beni Culturali, secondo le indicazioni del Titolo I della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, fatta salva la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del medesimo decreto.

Le seguenti tabelle identificano i beni culturali presenti nel territorio comunale di Cambiago.

2.1. Vincoli istituiti con specifico provvedimento di tutela

Non se ne rileva la presenza, come indicato nella Tabella 1.

Tabella 1 - Vincoli istituiti con specifico provvedimento di tutela	
Tipo di vincolo (art. 10 del Codice dei beni culturali)	Presenza nel comune
c. 3, lett. a) Interesse artistico, storico, ecc.	Nessuna presenza
c. 3, lett. d) Interesse per storia, politica, arte, ecc.	Nessuna presenza
c. 4, lett. f) Ville, parchi e giardini di interesse artistico o storico	Nessuna presenza
c. 4, lett. l) Architetture rurali interesse storico, etnoantropologico, ecc.	Nessuna presenza

2.2. Vincoli "ope legis"

Si rileva la presenza solo di una categoria, come indicato nelle Tabelle 2 e 3.

Tabella 2 - Vincoli "ope legis"		
Tipo di vincolo (art. 10 del Codice dei beni culturali)		Presenza nel comune
c. 1	Interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, di proprietà pubblica (di autore non vivente o con più di 70 anni)	Vedi Tabella 3
c. 4, lett. g)	Pubbliche piazze, vie, spazi urbani di interesse artistico o storico	Nessuna presenza
c. 4, lett. l)	Pubbliche architetture rurali di interesse storico, etnoantropologico, testimonianze di economia rurale tradizionale	Nessuna presenza

Tabella 3 - Vincoli "ope legis" nel Comune di Cambiago (D.Lgs. n. 42/2004, art. 10, c. 1)		
Edificio vincolato		Indirizzo
1	Scuola primaria Locatelli	Via Vittorio Veneto
2	Biblioteca auditorium "La vecchia filanda"	Via ai Campi
3	Corte Prandi	Piazza Cesare Battisti
4	Villa Perani	via Gesù, angolo via Roma
5	Ambulatorio comunale	Via Colombo, Torrazza
6	Residenza sociale	Via Magellano, Torrazza
7	Chiesa di Santa Maria del Rosario	Piazza Papa Giovanni XXIII, Torrazza
8	Chiesa di San Zenone vescovo	Piazza San Zenone
9	Chiesa di San Giuseppe	Via Roma
10	Locale comunale	Via Colombo, Torrazza
11	Scuola d'infanzia Don Giulio Spada	Piazza Marconi

2.3. Edifici soggetti a vincolo monumentale "ope legis": destinazioni d'uso e modalità di intervento

Per gli edifici della Tabella 3, sono consentite le destinazioni d'uso proprie dell'ambito urbanistico di cui fanno parte.

Nel caso in cui gli edifici ricadano entro gli ambiti del centro storico, le modalità di intervento ammesse sono indicate nella "Carta della disciplina degli interventi della città storica e delle cascine storiche" del Piano delle Regole.

Per gli edifici che fanno parte di altri ambiti urbanistici, sono consentite le seguenti modalità di intervento, definite dall'Articolo 12:

- manutenzione ordinaria - MO;
- manutenzione straordinaria - MS;
- restauro - RR;
- risanamento conservativo - RC.

3. Tutela dei beni paesaggistici

Gli immobili e le aree di cui all'articolo 134 del Codice sono soggetti all'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice stesso, rilasciata dal Comune, dalla Regione o dalla Provincia in base alle rispettive competenze, indicate dall'art. 80 della LR n. 12/2005.

Si fa inoltre esplicito e diretto riferimento all'art. 16 bis delle norme del Piano Paesaggistico Regionale ("Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici").

3.1. Vincoli istituiti con specifico provvedimento di tutela.

Non se ne rileva la presenza, come indicato nella Tabella 4.

Tabella 4 - Vincoli paesaggistici istituiti con specifico provvedimento di tutela		
Tipo di vincolo (art. 136, comma 1 del Codice dei beni culturali)		Presenza nel comune
Bellezze individue	lett. a): Bellezza naturale, geologica o storica ...	Nessuna presenza
	lett. b): Ville, giardini e parchi ...	Nessuna presenza
Bellezze d'insieme	lett. c): Complessi avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri storici ...	Nessuna presenza
	lett. d): Bellezze panoramiche, punti di vista o belvedere ...	Nessuna presenza

3.2. Vincoli "ope legis" (ex Galasso)

Si rileva la presenza dei vincoli di cui alle lettere c) e g), come indicato nella Tabella 5.

Tabella 5 - Vincoli paesaggistici "ope legis"		
Tipo di vincolo (art. 142, comma 1 del Codice dei beni culturali)		Presenza nel comune
lett. a)	Territori costieri per 300 metri dalla linea di battigia	Nessuna presenza
lett. b)	Territori contermini ai laghi per 300 metri	Nessuna presenza
lett. c)	Fiumi, torrenti, corsi d'acqua per 150 metri	Rio Vallone
lett. d)	Montagne oltre 1.600 metri s.l.m. nelle Alpi e 1.200 metri negli Appennini	Nessuna presenza
lett. e)	Ghiacciai	Nessuna presenza
lett. f)	Parchi e riserve nazionali o regionali	Nessuna presenza
lett. g)	Territori coperti da foreste e da boschi	Vedi Tavola 11: "Carta dei vincoli amministrativi, paesaggistici e monumentali"
lett. h)	Università agrarie e usi civici	Nessuna presenza
lett. i)	Zone umide	Nessuna presenza
lett. l)	Vulcani	Nessuna presenza
lett. m)	Zone di interesse archeologico	Nessuna presenza

3.3. Disciplina degli ambiti urbanistici soggetti a vincolo paesaggistico "ope legis"

Gli ambiti urbanistici soggetti al vincolo di cui all'articolo 142, comma 1, lett. c) del Codice sono disciplinati dall'Articolo 51 delle presenti norme ("Ambiti di rispetto di 150 m delle acque pubbliche").

Gli ambiti soggetti al vincolo di cui all'articolo 142, comma 1, lett. g) sono disciplinati dall'Articolo 52 ("Ambiti dei boschi").

Articolo 69 Tutela degli immobili di valore storico o artistico non compresi nei vincoli

1. L'analisi del territorio ha consentito di rilevare la presenza di alcuni edifici di particolare valore storico o artistico o di memoria locale, che è opportuno catalogare e sottoporre a tutela. Secondo i suggerimenti del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Milano e del Geoportale della Lombardia, la tutela riguarda alcune situazioni relative a:
 - architettura civile residenziale;
 - architettura militare;
 - archeologia industriale;
 - architettura rurale (cascine).
2. Gli edifici in oggetto sono individuati dal PGT nella Tavola 7 ("Carta del paesaggio"), descritti nel Fascicolo 9 ("Inventario dei beni monumentali e del paesaggio - Inventario degli immobili rilevanti non vincolati") ed elencati nella seguente Tabella 6.

Tabella 6 - Edifici di valore storico o artistico non vincolati (Tavola 7: "Carta del paesaggio")	
Edificio	Indirizzo
1. ARCHITETTURA CIVILE RESIDENZIALE	
A Palazzo Cottini	Via Oberdan
B Case di via Roma	Via Roma
C Casa di via Madonna 51	Via Madonna
D Porticato Barocco a	Frazione Torrazza
2. ARCHITETTURA MILITARE	
E Casa di via Madonna 47	Via Madonna
3. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE	
F Casa di via XXV Aprile 21 (ex tessitura)	Via XXV Aprile
4. ARCHITETTURA RURALE	
G Cascina Orombella	Quadrante sud-ovest del Comune
H Cascina La Rocca	Quadrante sud-est del Comune

3. Edifici di valore storico o artistico non vincolati: destinazioni d'uso e modalità di intervento
 Per gli edifici della Tabella 6, sono consentite le destinazioni d'uso e le modalità di intervento proprie dell'ambito urbanistico di cui fanno parte.
 Gli interventi di grado superiore alla manutenzione straordinaria dovranno essere accompagnati da una relazione illustrativa che giustifichi le proposte progettuali dal punto di vista storico, tipologico e formale, allo scopo di non alterare o, addirittura, cancellarne il significato.
 L'edificio F di via XXV Aprile (ex tessitura) è stato completamente demolito e sostituito da una palazzina nuova; allo scopo di conservarne la memoria, si suggerisce di reperire tutti i documenti superstiti e depositarli presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 70 Carta delle classi di sensibilità paesaggistica del Piano delle Regole

1. La Tavola 15 del Piano delle Regole ("Carta delle classi di sensibilità paesaggistica") suddivide il territorio comunale in zone omogenee, a ciascuna delle quali è stata attribuita una classe di sensibilità, sulla base dei valori di giudizio indicati nella DGR n. 11045/2002 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"):
 - Sensibilità molto alta;
 - Sensibilità alta;
 - Sensibilità media;
 - Sensibilità bassa;
 - Sensibilità molto bassa.
2. Le classi di sensibilità paesaggistica sono state attribuite con i seguenti criteri (è stata esclusa, per ragioni di tutela paesaggistica, la classe "molto bassa"):

Sensibilità molto alta

- Ambiti delle emergenze naturalistiche (corsi d'acqua, boschi, ecc.);
- Ambiti della Rete Ecologica Comunale (REC);
- Ambiti residenziali del tessuto storico del capoluogo, della frazione Torrazza e delle cascine La Rocca e Orombella.

Sensibilità alta

- Tutte le parti libere di territorio comunale ("sistema rurale-paesaggistico-ambientale"), con l'eccezione degli ambiti per cui è stata prevista una classe di sensibilità molto alta.

Sensibilità media

- Aree per servizi, ambiti residenziali, produttivi e commerciali del tessuto consolidato;
- Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Sensibilità bassa

- Aree di cava individuate dal Piano Cave della Città Metropolitana di Milano;
- Aree da bonificare (discarica di melme acide in Località Gerri).

3. Esame di impatto paesistico

Ai sensi degli articoli 35-40 della Parte IV ("Esame paesistico dei progetti") delle norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tutti i progetti urbanistici ed edilizi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

L'esame di impatto paesistico esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato (norme del PPR, art. 38).

Il progettista, in fase di elaborazione del progetto, deve valutare:

- La sensibilità paesistica del sito (art. 36). Essa è determinata dalle caratteristiche del sito stesso, nonché dal rapporto con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (DGR n. 11045/2002).
- L'incidenza paesistica del progetto (art. 37). Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato ad ospitare.

L'impatto paesistico viene determinato in base alla combinazione della sensibilità del sito e dell'incidenza del progetto.

Parte 3. NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 71 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

1. Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del Piano delle Regole, fossero in contrasto con le destinazioni d'uso del PdR stesso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvi.
2. Per gli stessi edifici è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole, ma in questo caso sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Articolo 72 Deroghe

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

Parte 4. ALLEGATO: SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE

TITOLO I. SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

Articolo 73 Caratteri qualificanti delle specie autoctone

1. Le presenti norme consigliano, per gli spazi verdi, l'utilizzo di specie autoctone. Questa proposta consente numerosi vantaggi, sia da un punto di vista ecologico che economico. Le piante arboree e arbustive autoctone sono dotate di un'alta capacità di resistenza alle avversità biotiche (attacchi di insetti, funghi e altre fitopatologie) e abiotiche (gelate precoci e tardive, siccità e ristagni idrici). Tale carattere connotante comporta di conseguenza costi manutentivi decisamente inferiori rispetto a specie esogene, sia per una percentuale di mortalità piuttosto bassa, che per la ridotta necessità di trattamenti curativi specifici. A ciò si aggiunga che il valore commerciale delle specie autoctone risulta generalmente più contenuto rispetto ad altre specie. Dal punto di vista ecologico, le piante autoctone rivestono un ruolo insostituibile nell'equilibrio di un ecosistema, rappresentando sia un elemento delle catene trofiche, sia habitat di rifugio, riproduzione e svernamento per molte specie animali.

Articolo 74 Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone

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

Articolo 75 Elenco delle specie autoctone e consigliate

1. Specie arboree generiche
 - Acero Campestre (*Acer campestre*)
 - Bagolaro o Spaccasassi (*Celtis australis*)
 - Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
 - Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
 - Farnia (*Quercus robur*)
 - Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
 - Gelso comune (*Morus*)
 - Olmo comune (*Ulmus minor*)
 - Ontano comune o nero (*Alnus glutinosa*)
 - Pioppo bianco (*Populus alba*)
 - Pioppo nero (*Populus nigra*)
 - Rovere (*Quercus petraea*)
 - Salice cinereo (*Salix cinerea*)
 - Salice comune (*Salix alba*)
 - Salice da ceste (*Salix triandra*)
 - Salice da vimini (*Salix viminalis*)
 - Salice delle capre (*Salix caprea*)
 - Salice rosso (*Salix purpurea*)
 - Tiglio (*Tilia cordata*)

(Comma modificato in fase di controdeduzione alle osservazioni)
2. Specie arboree da frutta
 - Albicocco comune (*Prunus armeniaca*)
 - Ciliegio (*Prunus avium*)
 - Ciliegio da fiore (*Prunus serrulata*)
 - Melo selvatico (*Malus sylvestris*)

- Melo comune (*Malus pumila*)
- Nespolo comune (coltivato) (*Mespilus germanica*)
- Nocciolo comune (*Corylus avellana*)
- Pero selvatico (*Pyrus pyraster*)
- Pero comune (*Pyrus communis*)
- Pesco comune (*Prunus persica*)
- Fico (coltivato) (*Ficus carica*)
- Alloro (*Laurus nobilis*)

3. Specie arbustive consigliate

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