

**COMUNE DI
CERIANO LAGHETTO**

Provincia di Monza e Brianza



**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**

Legge Regionale 12/2005

VARIANTE PARZIALE N°2

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DELLE REGOLE**

Variante Parziale 2011

e

Variante Parziale 2015

CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE

N° DEL
N° DEL

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

15 GENNAIO 2015
Variante Parziale n°2 – 18 luglio 2017

Le modifiche al testo (2007), in accoglimento delle osservazioni pervenute riportate tra parentesi (es. OSS. n. 1/..), sono così evidenziate:

- le parti cassate sono ~~barrate~~
- le parti aggiunte **in grassetto**

INDICE

TITOLO 1 -DISPOSIZIONI GENERALI	pag.5
Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole	pag.6
Art. 2 - Validità ed efficacia	pag.6
Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole	pag.7
Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti	pag.7
Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	pag.9
Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili	pag.10
Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche	pag.10
TITOLO 2 -ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	pag.12
PARTE I - DEFINIZIONI E PARAMETRI	
Sezione I - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI	
Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici	pag.13
Art. 9 - Destinazioni d'uso	pag.25
Art. 10 - Tipologie d'Intervento Edilizio	pag.26
TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	pag.32
PARTE I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
Sezione I - TESSUTO DI INTERESSE STORICO –AMBIENTALE (A-TIS)	
Art. 11 - Generalità	pag.33
Art. 12 - Nuclei storici (NS) e edifici di interesse storico testimoniale (ES)	pag.33
Art. 13 - Modalità di attuazione degli interventi	pag.34
Art. 14 - Categorie di intervento	pag.36
Art. 15 - Destinazioni d'uso	pag.39
Art. 16 - Prescrizioni generali	pag.40
Sezione II - TESSUTO DI INTERESSE STORICO – TIPOLOGICO (TIST - A1)	
Art. 11.bis - Generalità	pag.42
Art. 12.bis - Tessuto di interesse storico – tipologico (A1-TIST)	pag.42
Art. 13.bis - Modalità di attuazione degli interventi in ambiti A1 – TIST	pag.42
Art. 14.bis - Categorie di intervento	pag.45
Art. 15.bis - Destinazioni d'uso	pag.46
Art. 16.bis - Prescrizioni generali	pag.46
Sezione III - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	
Art. 17 - Ambiti urbani consolidati	pag.49
Art. 17.1 - A1 B - Tessuti urbani di espansione novecentesca	pag.50
Art. 17.2 - C1 B1 - Tessuti urbani di formazione delle frazioni	pag.51
Art. 17.3 - C2 B2 - Tessuti urbani di formazione del capoluogo	pag.52
Art. 17.4 - C3 BV - Tessuti urbani a verde privato pertinenziale	pag.54
Art. 17.5 - C4 BC - Ambiti interessati da Piani Attuativi	pag.56
Art. 17.6 - C5 CE - Ambiti dei corridoi ecologici urbani	pag.57
Art. 17.7 - C6 - Ambiti urbani di completamento	pag.58
Art. 17.8 - Integrazioni volumetriche negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.	pag.58
Art. 18 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi	pag.60
AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	
Art. 19 - Articolazione – Destinazione d'uso e interventi ammessi in generale – Integrazione della SLP	pag.61
Art. 20 - Edifici e complessi a rischio di incidente rilevante	pag.62
Art. 21 - APS e - Ambiti produttivi esistenti di rilievo sovracomunale	pag.62
Art. 22 - APC - Ambiti produttivi di rilievo comunale	pag.64
Art. 23 - APC i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali esistenti	pag.64
Art. 24 - APC a - Ambiti produttivi in corso di attuazione	pag.65
Art. 25 - APC r - Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali	pag.66
Art. 26 - APC c - Ambiti per attività prevalentemente commerciali	pag.68

Art. 27	- CEP - Corridoi ecologici degli ambiti produttivi	pag.70
Art. 28	- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa	pag.70
Art. 29	- Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico	pag.72
PARTE II - AREE PER L'ATTIVITA' AGRICOLA		
Art. 30	- AA - Aree per l'esercizio dell'attività agricola	pag.75
PARTE III - ALTRI AMBITI E NORME GENERALI		
Art. 31	- Ambito del Parco Regionale delle Groane	pag.79
Art. 32	- Ambiti di trasformazione di urbanistica	pag.79
Art. 33	- Costruzioni accessorie, strade private, passi carrai	pag.79
Art. 34	- Centri di telefonia in sede fissa	pag.80

Sezione III - DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 35	- Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica e alla componente sismica	pag.82
Art. 36	- Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano	pag.83
Art. 37	- Tutela dei corsi d'acqua	pag.83
Art. 38	- Efficienza energetica degli edifici	pag.84

TITOLO 4 - NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Sezione I - SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

Art. 39	- Classificazione dei livelli di sensibilità paesistica dei luoghi	pag.86
Art. 40	- Illuminazione degli spazi aperti	pag.86

Sezione II - NORME MORFOLOGICHE

Art. 41	- Ambiti morfologici	pag.87
Art. 42	- Specifica dei caratteri ambientali e morfologici degli interventi	pag.92

Sezione III - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 43	- Classificazione delle strade	pag.97
Art. 44	- Strade private in territorio agricolo	pag.98
Art. 45	- Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minima dal confine stradale	pag.99
Art. 46	- Impianti di distribuzione dei carburanti	pag.100

Sezione VI - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI

Art. 47	- Elettrodotti e relative fasce di rispetto	pag.101
Art. 48	- Gasdotti	pag.102
Art. 49	- Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale	pag.103
Art. 50	- Installazione di impianti radio - ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione	pag.104

ALLEGATI

- Allegato A - Sigle degli usi	pag.106
- Allegato B – Estratto N.d.A. – PTCP	pag.109
- Allegato C – Ambito vallivo	pag.116
- Allegato D – Piano del Colore	pag.118
• NT01 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole. Sovrapposizione classi di fattibilità geologica	scala 1:5.000
• NT02 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole. Sovrapposizione classi di azzonamento acustico	scala 1:5.000
• NT03 Classi di sensibilità paesistica	scala 1:10.000
• NT04 Ambiti morfologici	scala 1:10.000
- Allegato E – Carta dei beni culturali e paesaggistici (D.G.R. IX/2727/2011)	pag.120

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole

Art. 2 - Validità ed efficacia

Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti

Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili

Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche

Art. 1 - OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole (di seguito PR) è redatto ai sensi dell'art. 10 della LR. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Il PR riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato, per il quale sono ammessi interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili destinate all'agricoltura o non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PR ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

2. Il PR, nell'ambito del territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), attuabili mediante Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII), secondo criteri insediativi e morfologici dettati dallo stesso DP, individua e definisce:

- a) Il tessuto urbano consolidato
- b) Le aree destinate all'attività agricola
- c) Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico
- d) Le aree non soggette a trasformazione

Inoltre, il PR in coordinamento con il Piano dei Servizi (di seguito PS), disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agricolo.

Art. 2 - VALIDITÀ ED EFFICACIA

1. Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Dalla data di entrata in vigore del presente PR sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o che risultino incompatibili con esso.
3. A - Il procedimento di Variante agli atti costituenti il P.G.T., viene avviato ai sensi e per gli effetti dell'art.13, comma 15 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..
Le presenti norme già individuano alcune ipotesi di varianti possibili per la soluzione di particolari problemi, se ed in quanto essi si presenteranno in fase di attuazione del P.G.T.
B - Il procedimento di correzione di errori materiali e di rettifica degli atti di P.G.T., non costituenti variante agli stessi verrà avviato ai sensi dell'art. 13 – 14 bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..
In particolare non costituiscono variante al P.G.T.
 - le modifiche dirette ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni degli insediamenti;
 - le modifiche dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla

- congruente con disposizioni normative, sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree;
- le modifiche di cui agli articoli delle presenti norme che lo dichiarano espressamente.

Art. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione illustrativa

2 - Elaborati grafici:

- | | | |
|--------|---|----------------------|
| • PR01 | Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole | scala 1:5.000 |
| • PR01 | a - PR01 b - PR01 c - PR01 d - PR01 e - PR01 f | scala 1:2.000 |
| • PR01 | g - Legenda | |
| • PR02 | Assetto di piano: nuclei storici-classi di intervento | scala 1:1.000 |
| • PR03 | Assetto di Piano:ambiti A1 – TIST - tipologie di appartenenza | scala 1:1.000 |
| • AT01 | Stato di fatto degli insediamenti - nuclei storici:
Catalogazione dei valori storici-ambientali, documentari | scala 1:1.000 |
| • AT02 | Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici:
Numero dei piani fuori terra | scala 1:1.000 |
| • AT03 | Stato di fatto degli insediamenti:
Tipologie edilizie e gradi di obsolescenza | scala 1:1.000 |

3 - Norme Tecniche di Attuazione

- | | | |
|--------|--|----------------|
| • NT01 | Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.
Sovrapposizione classi di fattibilità geologica | scala 1:5.000 |
| • NT02 | Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole
Sovrapposizione classi di azionamento acustico | scala 1:5.000 |
| • NT03 | Classi di sensibilità paesistica | scala 1:10.000 |
| • NT04 | Ambiti morfologici | scala 1:10.000 |

Costituiscono parte integrante del PR:

- lo studio della “componente geologica, idrogeologica e sismica”, ai sensi dell’Art. 57 della LR 12/05.
- la definizione del reticolo minore
- il piano di “azionamento acustico del territorio comunale”.

In caso di discordanza tra i diversi elaborati del PR, si intendono prevalenti:

- elaborati grafici di maggiore dettaglio
- le norme rispetto agli elaborati grafici

Art. 4 - RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti norme del PR si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune, quale il Regolamento Edilizio. Trovano altresì applicazione in forma integrativa Le presenti disposizioni, sono altresì integrate dal Piano del Colore, dal Regolamento del Verde; dal Piano Urbano del Traffico, se vigenti.
2. Il rilascio di Permesso di Costruire in deroga alle prescrizioni del PR, è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge ed è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti di legge.
3. I Piani Attuativi - di seguito PA - (P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione) e gli interventi di Programmazione negoziata (Programmi Integrati di Intervento,

Programmi di Recupero Urbano, Programmi di Riqualificazione Urbana, ecc. -), definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PGT, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

Una volta scaduto il menzionato termine purché siano realizzate le parti pubbliche (U1 e U2)

a- in caso di interventi già eseguiti ad integrale attuazione del Piano Attuativo, gli indici urbanistici sono quelli risultanti dalla situazione esistente alla data di scadenza del ricordato termine;

b- in caso di parziale attuazione del Piano Attuativo, fermo restando la sua volumetria di progetto, per gli eventuali interventi di completamento delle costruzioni, che non abbiano esaurito il volume assegnato al lotto, nonché per gli eventuali interventi di nuova edificazione dei lotti - edificabili a norma del Piano Attuativo - non utilizzati, gli indici sono quelli definiti dal P.A.. **Per gli indici non definiti dal P.A., valgono quelli di PGT. Sono in ogni caso possibili le integrazioni degli indici di P.A. di legge, quali quelle per il risparmio energetico;**

c- qualora i P.A. vigenti dovessero decadere (una volta scaduto il termine prefissato) senza che sia iniziata l'attuazione del P.A. stesso, l'edificazione attraverso un nuovo Piano Attuativo, sarà regolamentata dalle presenti norme restando confermati, in assenza di indici urbanistici da applicare di zona, i parametri volumetrici del P.A. scaduto;

d- le obbligazioni di cedere aree per l'urbanizzazione e di eseguire opere di urbanizzazione restano pienamente efficaci e valide (con le rispettive garanzie) sino al loro pieno adempimento, anche ove lo stesso abbia ad intervenire dopo la scadenza del ricordato termine.

L'eventuale modificazione dell'assetto urbanistico definito dal Piano Attuativo è consentita solo mediante l'approvazione di nuovo Piano Attuativo esteso a tutte le aree comprese nel precedente.

Di un Piano Attuativo si può con Delibera del Consiglio Comunale, modificare l'assetto planivolumetrico previsto senza che questa modifica costituisca variante urbanistica al P.A.

L'attuazione dei P.A. è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate, della relativa convenzione.

Ai singoli P.A. sarà accompagnato uno specifico Piano del Colore di cui al precedente comma 1, da confermare/autorizzare in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A. di ogni intervento.

Per gli interventi da attuare a P.A., negli ambiti interni al T.U.C. quando non previsti nel P.G.T., l'indice di densità fondiaria (IF) delle norme, si assume come indice IT e si applica anche alle aree confinanti della stessa proprietà previste da cedere dal P.G.T. per la formazione di urbanizzazioni primarie e secondarie. Analogamente la SC e la SF di cui al successivo art.8 viene verificata sulla SF=ST.

La disciplina di cui al presente articolo non fa salve le eventuali opere realizzate in difformità dal Piano Attuativo e/o dai conseguenti permessi di costruire, opere rispetto alle quali resta integro il potere sanzionatorio dell'amministrazione, ove non sia stato emanato il permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni; eventuali opere difformi non costituiscono comunque elemento di riferimento per individuare la situazione esistente ed i relativi indici e parametri.

Per i P.A. vigenti **nel significato di cui sopra**, non individuati dal P.G.T., l'Operatore ne dovrà dichiarare la vigenza in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A., **allegando la documentazione relativa.**

4. PTCP – P.R.

Il PTCP vigente dal 23 ottobre 2013 interessa con "previsioni prescrittive e prevalenti" anche il Piano delle Regole del P.G.T. vigente in attuazione in particolare degli

- art. 6 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 30.1 – NTA-P.R.)

- art.11 - Elementi geomorfologici ed in particolare ambiti vallivi

- art.31 - Rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 30.1 – NTA-PR.)

- art.32 – Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 43 – N.T.A. – PR)

- art.33 - Ambiti di Riqualificazione (art. 30.1 – NTA-PR.)

- art.34 - Ambiti di interesse provinciale (ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) (art. 30.1 – NTA-PR.)

- art. 36 bis – Valutazione d'incidenza e Siti della Rete Natura 2000 (art. 39.5 – NTA–PR)

5. Fondo aree verdi

La trasformazione delle aree di cui all'art. 43 2 bis L.R. 12/2005 così come individuate dalla Regione (DUSAF), è subordinata alla maggiorazione del contributo di costruzione per le nuove edificazioni che sottraggono aree agricole nello stato di fatto, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e d'incremento della naturalità.

Art. 5 - CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. Permesso di costruire (Pdc)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono attuabili mediante Permesso di Costruire, ovvero Denuncia di Inizio Attività (DIA) con il solo versamento degli oneri concessori e con l'assoggettamento al vincolo di pertinenza delle aree fondiarie (art.8.19) e delle opere (8.20) di urbanizzazione individuate nel PdC e qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia ammesso nel PR in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PS, al di fuori della programmazione del DP;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli del PS, del PR e, ove previsto, dal DP;
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, adeguati ai sensi del PS e del DP.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo di cui al successivo art.8.20 c.3e, corredato da adeguate garanzie l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Piani attuativi (PA)

Nei casi previsti dal PR e per gli interventi di trasformazione urbanistica e per frazionamento a scopo edificatorio e/o per urbanizzazione delle aree edificabili, la presentazione o il rilascio del titolo abilitativi sono subordinati all'approvazione di PA e alla sottoscrizione della relativa convenzione ed agli adempimenti previsti. L'utilizzo del P.A. prevede la cessione e/o la monetizzazione degli standards in conformità e nelle quantità previste dal Piano dei Servizi.

3. Permesso di costruire convenzionato (PC)

Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente Piano delle Regole in alternativa o in sostituzione del PdC quando è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione su tali aree a scomputo degli oneri concessori e in sostituzione dei P.A. quando non sono previsti frazionamenti a scopo edificatorio e/o per la loro urbanizzazione delle aree edificabili, al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui all'art. 11.2 delle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo:

- a) per i nuovi interventi quando il P.G.T. prevede la cessione e/o asservimento di altre aree di urbanizzazione oltre quelle di pertinenza di cui al successivo art.8.20, individuandole all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento;
- b) in ambiti già edificati, di cui si prevede solamente il completamento dell'edificato o il recupero degli insediamenti esistenti ed il completamento delle opere di urbanizzazione in parte già esistenti, quando il permesso di costruire convenzionato è previsto dalle norme di ambito (compreso l'ambito produttivo).

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale su delega del Consiglio Comunale, con i contenuti di seguito elencati e con l'individuazione delle aree in prevista cessione.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche

ammesse a piani attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Procedimento autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente a cura degli interessati e da cedere e/o da convenzionare all'uso pubblico.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

L'utilizzo del PC non prevede obbligatoriamente la cessione e/o monetizzazione degli standards in conformità e nelle quantità previste dal Piano dei Servizi **salvo in casi di PC sostitutivo del P.A. in attuazione della L.R.n°14/2016.**

4. Permesso di costruire convenzionato in deroga (PCCD)

Ai sensi dell'art.40 della L.R. n°12/2005 e s.m.i. per il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e complementari con le destinazioni di pubblico interesse di cui all'art.19 delle NTA – PS.

Art. 6 - NORME GENERALI PER LE AREE EDIFICABILI

1. Gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché mutamento di destinazione d'uso nel rispetto delle specifiche norme di ambito.

Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi superficie lorda di pavimento (SLP, come definita al successivo Art. 8) superiore a quella ammessa dalle presenti Norme, qualora non siano inseriti nel perimetro di un PA ovvero PII, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione alle condizioni di cui all'art. 5.8 delle NTA del PS. qualora quella in atto non sia ammessa dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono d'uso.

2. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT compresi entro il perimetro di PA ovvero PII, in assenza dello stesso, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Sono fatte salve le previsioni dei PA vigenti o approvati, nonché i Permessi di Costruire rilasciati e le DIA con decorrenza antecedente la data di adozione degli atti del PGT, anche se difformi con gli stessi atti.

(OSS. n. 3)

Sono altresì fatte salve le DIA presentate dopo la data di adozione del PGT e/o delle sue varianti, asseveranti modifiche in corso d'opera realizzate prima dell'adozione del PGT, purché conformi al **previgente PRG allo strumento urbanistico generale vigente alla data di presentazione.**

4. L'edificabilità di un lotto non può pregiudicare l'edificabilità di un eventuale lotto intercluso, per il quale il lotto di prima edificazione deve salvaguardare l'accessibilità e la possibilità di urbanizzazione, compresa la formazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, **in occasione dell'edificazione sul lotto intercluso e/o anche successivamente in occasione dell'edificabilità sul lotto servente.**

Art. 7 - LETTURA DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del PR le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla cartografia cartacea, includendo la metà dei segni grafici che dividono tra loro ambiti diversi. In entrambi i casi, la dimensione delle aree viene

fornita dagli uffici preposti attraverso a lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50,00 cm inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, confine comunale, ecc.) le planimetrie del PR riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione dell'ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.
3. Il perimetro dei comparti di attuazione (PA, PII, è sempre coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto. Pertanto, In sede di elaborazione dei piani attuativi le linee grafiche che sugli elaborati di PGT delimitano e suddividono le aree incluse, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di zone o fasce di rispetto obbligatorie, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi di suddivisione reale.
4. La cartografia del PR costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte e riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche aerofotogrammetriche non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

TITOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

PARTE I - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Sezione I - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI

Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici

Art. 9 - Destinazioni d'uso

Art. 10 - Tipologie d'Intervento Edilizio

Art. 8 - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione nei diversi ambiti ed aree del territorio comunale è disciplinata, in relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dai seguenti indici e parametri edilizi:

- superficie territoriale (ST)
- superficie fondiaria (SF)
- superficie coperta (SC) e superficie filtrante (Sf)
- rapporto di copertura (RC)
- superficie lorda di pavimento (SLP)
- volume edificabile (V)
- indice territoriale (IT)
- indice territoriale proprio (ITP)
- indice fondiario (IF)
- indice fondiario proprio (IFP)
- indice di trasferimento volumetrico (ITV)
- distanza minima degli edifici dai confini (DC)
- distanza minima tra edifici (DE)
- distanza minima degli edifici dalle strade (DS)
- altezza massima delle costruzioni (H)
- verde alberato (VA)
- urbanizzazioni primarie (UP)
- urbanizzazioni secondarie (US)
- parcheggi privati (PP)
- parcheggi pubblici (P)

8.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

1. La superficie territoriale, è costituita dalla totalità delle aree, edificabili e non, comprese all'interno del perimetro dei PA vigenti e/o previsti dal PGT. Essa comprende. le sedi stradali e dei percorsi ciclabili di progetto, del verde stradale, le aree di rispetto, ricadenti nell'ambito dei singoli perimetri.

8.2 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di ambito sulla quale il P.G.T. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo di cui ai P.A. (art. 5.2) .

Per i lotti interni ai piani attuativi vigenti e/o previsti dal PGT, essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree già a destinazione o di proprietà pubblica o da acquisire a tali fini, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

Per i lotti esterni ai piani attuativi vigenti e/o previsti dal PGT, edificabili a permesso di costruire semplice o convenzionato, la SF è quella catastale se ed in quanto azzonata come edificabile ed è comprensiva anche delle aree previste edificabili dall'Azzonamento ma destinate all'adeguamento delle strade e/o alla formazione della nuova rete della viabilità e degli spazi di sosta e di verde attrezzato di cui all'art.8.18.

In essa non sono comprese le aree e gli spazi già di proprietà o di uso pubblico oppure ove sia in corso il trasferimento di proprietà, anche se queste aree e questi spazi fossero azzonati come edificabili.

Al fine della verifica dell'If degli edifici esistenti, nella loro superficie fondiaria (Sf) sono comprese le aree di pertinenza di cui all'art. 8.19 e le urbanizzazioni di pertinenza di cui all'art.8.20, se ed in quanto utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici degli stessi edifici esistenti.

8.3 - SUPERFICIE COPERTA (SC) E SUPERFICIE FILTRANTE (SF)

SC 1. Per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dei fabbricati principali, accessori e pertinenziali, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali del piano terra e delle parti a sbalzo rispetto al piano terra, compresi i piani di sottotetto anche non abitabili con altezza interna superiore ad un metro, misurata lungo il perimetro all'intradosso della struttura del tetto, con o senza strutture verticali di sostegno, con le esclusioni di cui sotto. Per gli insediamenti produttivi, le medie e grandi strutture di vendita, rientrano nella SC anche le superfici di strutture prefabbricate mobili funzionali all'attività autorizzata.

2. Non sono computabili ai fini della superficie coperta i manufatti più avanti elencati pertinenti alle diverse destinazioni d'uso principali e compatibili.

- le parti aggettanti aperte, quali gronde, pensiline e balconi, marciapiedi e bocche di lupo non accessibili, logge e porticati fino alla sporgenza massima di m 1,50, con o senza strutture verticali di sostegno; eventuali maggiori sporgenze saranno computate nella superficie coperta, limitatamente alla sola porzione eccedente.
- le strutture fuori terra aventi carattere temporaneo stabilito da specifico provvedimento comunale nel limite della superficie coperta ammessa per l'ambito o area di riferimento.
- le costruzioni sotterranee ed interrate, comprese le autorimesse, nel limite di cui alla superficie drenante e/o filtrante, purché l'estradosso (struttura) della soletta di copertura sia inferiore alla quota zero di riferimento della costruzione di appartenenza e sia realizzato e mantenuto a giardino e/o a "tetto verde" per almeno il 50% della propria superficie.
- i manufatti isolati pertinenziali, riconducibili alla tipologia dei pergolati, tettoie e gazebo ed i manufatti realizzati in continuità alle facciate dell'edificio quali i porticati, in entrambi i casi coperti ed aperti su almeno **tre due** lati, aventi altezza massima all'estradosso non superiore a 2,50 m. e complessivamente una superficie coperta inferiore a 1/10 della SLP dell' edificio principale di riferimento, con un minimo di 20,00 m². di SC.
- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline a sbalzo aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura massima pari a m. 2,00.
- ribalte di carico e scarico scoperte o con copertura mobile a servizio di attività produttive, di deposito o commerciali.
- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica.
- le piscine strutturalmente scoperte totalmente o parzialmente interrate
- le bussole d'ingresso incorporate nelle recinzioni, coperte ed aperte, fino ad un massimo di 10 m² di SC ed aventi altezza massima all'estradosso di 2,50 mt.

L'eventuale eccedenza rispetto ai limiti di cui sopra, dovrà essere computata nella SC.

SF La Superficie filtrante e/o drenante è il rapporto tra superficie libera da qualsiasi manufatto in soprizzo e/o in sottosuolo e la superficie fondiaria complessiva. Sono ricomprese in detta superficie definita libera anche camminamenti, marciapiedi e pavimentazioni esterne fino ad un'incidenza massima del 20% della SC **ammessa calcolata sull'intera superficie** del lotto d'intervento.

8.4 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

1. Si intende il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (SC), riferita a tutte le opere realizzate o da realizzare, e la superficie fondiaria (SF) del lotto.
2. L'area non coperta deve essere (OSS. n. 65/3) drenante e/o filtrante in misura corrispondente a quanto stabilito dal Regolamento Locale d'Igiene o dalle norme di ambito. ~~almeno per il 50% filtrante, ossia non interessata né da pavimentazioni impermeabili, né da costruzioni.~~

8.5 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

1. Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di chiusura e delle strutture verticali di sostegno, delle superfici degli eventuali piani interrati, seminterrati e soppalchi, qualora siano agibili, essendo la loro superficie calcolata secondo i disposti di cui all'art. 8.6.
2. a-Non sono computabili nella SLP residenziale :
 - le superfici non computabili nella superficie coperta
 - l'intera superficie di balconi ed elementi aggettanti, porticati, portici, logge, manufatti esterni all'edificio principale, anche rispondenti ai requisiti di cui alla LR 39/2004 e s.m.i. ovvero stabiliti dal Regolamento Edilizio
 - le cantine, le autorimesse, i corselli e gli spazi accessori interrati e/o seminterrati, con altezza interna (OSS. n. 65/4) **non superiore inferiore** a m. 2,60, misurata tra strutture portanti orizzontali. Si considerano seminterrati i volumi sporgenti fino ad un massimo di 1/3 dell'altezza interna con riferimento alla quota zero dell'altezza del fabbricato.
 - i volumi tecnici come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31 Gennaio 1973 n. 2474 così come esemplificato dal successivo art. 8.6.
 - le autorimesse, **nei limiti della dotazione richiesta dal Piano dei Servizi con i relativi spazi di manovra e di accesso, anche se interni e pari a 25 m²/posto auto, e di altezza interna massima non superiore a m. 2,40, fatto salvo quanto previsto dall'art.33**
 - **le cantine e gli spazi accessori compresi i locali tecnici edificate edificati fuori terra nell'ingombro o in ampliamento dell'edificio o isolate isolati., nei limiti della dotazione richiesta dal Piano dei Servizi ed i relativi spazi di manovra e di accesso, anche se interni e pari a 25 m²/posto auto, purché con altezza interna massima (OSS. n. 65/4) non superiore inferiore a m. 2,40, fatto salvo quanto previsto dall'art.33**
 - i sottotetti non abitabili, **dotati di un RA e/o di un RI non superiore a 1/30 ed aventi altezza media ponderale calcolata secondo i disposti degli articoli 63, 64, 65 della L.R. 12/05**
 - **inferiore o uguale a m 2,40** per i sottotetti pertinenziali ad alloggi **di SLP superiore a 80 mq**, posti al piano sottostante e/o attiguo abitabile, **di SLP superiore a 80 mq.;**
 - inferiore o uguale a mt. 1,80 in tutti gli altri casi.

Il vincolo di pertinenza che decade con il recupero di sottotetto.

Si specifica che l'altezza media ponderale dovrà essere calcolata considerando anche l'eventuale eccedenza di spessore dell'ultimo solaio **di calpestio** nel caso lo stesso fosse maggiore **a** di cm. 50, così come lo spazio tra eventuali abbassamenti e l'intradosso (**travi e travetti**) delle strutture portanti della copertura, **rispetto alle quali l'altezza sarà calcolata dal loro intradosso se l'interasse tra questi è inferiore a cm 100 e la loro altezza non superiore a 25 cm. In caso contrario le altezze ponderali saranno calcolate sul volume effettivo.**

- la superficie netta di scale e vani scale oltre la prima proiezione in pianta, **delle scale** quando le stesse siano **d'uso di uso esclusivo, e/o d'uso comune di meno di quattro alloggi calcolando l'ingombro effettivo delle pedate e del pianerottolo all'inizio e alla fine della scala, quest'ultimo di larghezza pari al gradino e di profondità massima di un metro.**
- la superficie netta di scale e vani scale quando le stesse siano di uso comune **a quattro o più alloggi a comprendere anche l'anima interna alle rampe ed il vano ascensore.**

b-Non sono inoltre computabili nella SLP diversa da quella residenziale :

- le superfici dei volumi tecnici e quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- le superfici a parcheggio privato di altezza massima pari a mt.2,60, intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra;
- le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta dell'edificio principale, del quale devono costituire estensione;
- le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato.
- i piani interrati adibiti a magazzino, deposito, senza permanenza di persone, aventi altezza massima pari a mt. 2,60.

- i silos, i serbatoi ed i depositi esterni al fabbricato sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra. L'altezza dei menzionati impianti deve essere ricompresa nell'altezza massima di zona.
- per le unità destinate ad attività commerciali (esercizi di vicinato): il soppalco pari al 30% della Slp esistente purché la superficie totale non superi 250 mq per ogni unità.”

Non sono computabili nella SLP i sottotetti di edifici a destinazione diversa dalla residenza, se ed in quanto aventi altezza media ponderale inferiore o uguale a m 2,40 con esclusione degli altri requisiti che consentano la permanenza anche temporanea delle persone.

3. Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione se non convenzionate, locali agibili con permanenza di persone.
4. Oltre le esclusioni di cui sopra e quelle specifiche di legge, al fine di consentire ulteriori migliori condizioni di isolamento acustico e termico da documentare con appositi certificati di cui alla L.R. n°. 33/2007 e di cui alla documentazione di previsione di clima acustico di cui alla L.Q. 447/95, dal calcolo della SLP sono escluse anche le superfici in pianta delle murature perimetrali e di divisione tra alloggi e tra alloggi e vani scala se ed in quanto consentito dagli indici di distanza delle presenti norme e dalla normativa vigente.
5. Sono infine escluse dal computo della SLP la superficie degli eventuali servizi pubblici e privati per attività comuni (gioco bimbi, sale riunione, ecc.) se convenzionati, realizzati all'interno degli edifici residenziali.

8.6 - VOLUME (V)

1. Il controllo generale dell'uso del territorio avviene con la limitazione della SLP di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, di servizio o altro.
Pertanto i parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sempre sulla SLP edilizia, progettata o esistente da conservare che abbiano un'effettiva capacità di contenere l'abitazione stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva commerciale di servizio o altro.
Mentre la SLP e' definita dal precedente art.8.5, viene di seguito definito il Volume (V) per il calcolo della capacità insediativa quando richiesto in dotazione volumetrica per abitante ed in generale ai fini amministrativi (calcolo degli oneri concessori, ecc.).

V - Volume

Il volume delle costruzioni residenziali e di servizio è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml. 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso, purché l'altezza media interna strutturale del piano sia uguale o inferiore a ml. 3,50.

Il volume dei locali con altezza media interna superiore a ml. 3,50 verrà computato per l'altezza effettiva e quindi la SLP risulterà dal volume diviso per l'altezza virtuale di ml. 3,00.

Nel caso di edifici preesistenti con altezze di interpiano inferiori a quelle indicate, verranno computate le altezze reali, quando in possesso dei requisiti igienico – sanitari di legge.

Al fine del calcolo del volume esistente, il volume degli edifici produttivi è da ricavarsi moltiplicando la superficie lorda di pavimento dei singoli piani per l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,30, quando l'altezza reale è maggiore o applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a mt. 4,30.

Al fine di promuovere la formazione di nuove attrezzature di interesse pubblico o generale, è possibile dedurre dal volume degli edifici, calcolati come previsto per i singoli ambiti e/o Ambiti di Trasformazione interessati, il **volume delle** singole attrezzature se cedute al Comune o gravate di vincolo di servitù pubblica

Vt - Volumi tecnici

Devono intendersi per "volumi tecnici", ai fini dell'esclusione del calcolo della SLP di cui all'art. 8.5.2, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I volumi tecnici sono volumi che concorrono a migliorare l'agibilità dei volumi destinati all'attività residenziale o produttiva o di servizio e verranno realizzati in conformità dei requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano definiti dal Regolamento Edilizio.

Sono inoltre volumi tecnici:

- a) le serre e le logge costituite, per almeno il 50%, da elementi trasparenti utilizzate come sistemi di sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio purché:
 - siano separati dagli ambienti abitati da una porzione opaca o trasparente eventualmente apribile;
 - non siano riscaldati né predisposti per il riscaldamento e/o per il raffrescamento;
 - l'orientamento della facciata principale sia rivolto verso Sud con una deviazione max di $\pm 30^\circ$;
 - non abbiano una SLP maggiore del 20% della superficie utile di ciascun subalterno a cui sono collegati;
 - consentano una riduzione, documentata nella relazione tecnica di cui alla successiva alinea, pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di ciascun subalterno a cui è collegata;
 - siano dotate di superfici apribili per la ventilazione estiva non inferiore al 25% della SLP;
 - abbiano una massa termica per m^2 di pavimento uguale o superiore a $100 \text{ W m}^2 \text{ }^\circ\text{C}$;
 - siano dotate di sistemi esterni di schermatura fissi e/o mobili per intercettare la radiazione solare diretta nel periodo estivo;
 - sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari;
- b) i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio quali: muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, ecc. purché:
 - l'orientamento della facciata principale sia rivolto verso Sud con una deviazione max di $\pm 30^\circ$;
 - sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari;
 - siano dotata di adeguata superficie apribile per la ventilazione estiva.

I volumi tecnici isolati devono comunque rispettare gli altri indici urbanistici di zona contenuti nelle presenti N.T.A., mentre per i volumi tecnici incorporati negli edifici di pertinenza valgono gli indici verificati dagli edifici di pertinenza.

Volume e SLP degli edifici esistenti

Per edifici edificati si intendono gli edifici inseriti catastalmente o documentati da atti notarili, se precedenti al 1967 o autorizzati o autorizzabili già allora.

Il volume o la SLP degli edifici edificati sono calcolati come quelli di progetto autorizzato o autorizzabile alla data della loro edificazione.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di demolizione e ricostruzione, ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 11.2, se ed in quanto ammessi nei vari ambiti, il volume esistente e quello di progetto è quello risultante dall'ingombro reale dell'edificio: superficie coperta per altezza.

In tali ambiti, le sovrastrutture e/o superfetazioni (sporti, abbaini, ecc..) saranno computati se regolarmente assentiti o accatastati al 1942, solo negli interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati.

Per gli edifici rustici (stalle e fienili), sarà considerata tutta la SLP del corpo di fabbrica edificato anche se costituito da pilastri e tetto con o senza pareti perimetrali.

Il volume degli edifici crollati o demoliti a seguito di ordinanza sindacale, per motivi di sicurezza e/o ceduti per realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate o per promuovere il risanamento urbanistico, edilizio ed ambientale, potranno essere o ricostruiti o riutilizzati, ai fini compensativi, in ampliamento di edifici edificati o in un ambito di ristrutturazione urbanistica, nei modi di cui alle norme di ambito attraverso permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo o trasferiti quando previsto dalle presenti norme e nei limiti di ciascuna zona.

Ai fini della verifica degli indici esistenti, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella risultante dal permesso di costruire e/o convenzione o da quella catastale per gli edifici edificati al 1942 .

Per gli edifici industriali, il volume di riferimento per il calcolo della SLP edificata, è quello risultante applicando l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,30 se la loro altezza è uguale o superiore a ml. 4,30 od applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a ml. 4,30.

Per edifici preesistenti alla data di prima adozione del PGT, esclusi gli edifici di classe 1 e di classe 2.6 di cui al successivo art.14, è possibile acquisire in quota parte il volume e/o la SLP di portici, porticati e logge preesistenti al PGT per le destinazioni dell'edificio, a condizione che gli stessi pur ridimensionati possano svolgere le stesse funzioni originarie di passaggio e di affaccio all'esterno degli alloggi prospettanti su tali spazi.

È inoltre sempre possibile negli stessi edifici adibire parte dei portici, porticati e logge esistenti per la formazione di serre stagionali al fine del risparmio energetico.

2. La verifica degli indici edificatori, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non può prescindere dal computo di quanto già esiste sul lotto alla data di adozione del PGT, considerando la possibilità edificatoria eventualmente ceduta a proprietari confinanti a mezzo di apposite convenzioni costitutive di servitus non aedificandi, appositamente trascritte nei pubblici così come certificati dagli atti autorizzativi e trascritti nei registri immobiliari comunali di cui al successivo art.8.19.
3. Prima della richiesta del certificato di licenza d'uso, deve essere costituito mediante atto trascritto nei pubblici registri immobiliari e depositato presso il Comune comunali, vincolo di non edificabilità relativo alla porzione di area di pertinenza del fabbricato, secondo gli indici edificatori in vigore.
4. Tale vincolo può essere cancellato e modificato solo in caso di demolizione di quanto edificato o di incremento degli indici edificatori.
L'eventuale frazionamento del lotto vincolato, effettuato successivamente alla data di adozione del PGT, non consente l'autonomo computo a fini edificatori della porzione frazionata, laddove nel suo complesso il lotto abbia esaurito la sua potenzialità edificatoria.
5. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT si considera vincolata come area di pertinenza quella necessaria, secondo gli indici edificatori definiti dal PGT in vigore, alla realizzazione dei fabbricati stessi, con le caratteristiche dimensionali in essere.
6. E' ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà, confinanti e/o prospettanti e/o contigui, non nel senso di adiacenza, ma bensì di effettiva e significativa loro vicinanza, appartenenti al medesimo ambito urbano definito dal PGT, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi sia regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari e depositata presso gli uffici comunali.
7. Nelle zone agricole, per la verifica degli indici edificatori, possono essere computate anche aree

aziendali non contermini, ivi comprese quelle appartenenti a territori di comuni confinanti, in conformità al disposto dall'Art. 59 c. 5 della LR. 12/05 e secondo quanto specificamente prescritto nelle norme dell'ambito di riferimento.

8.7 - INDICE TERRITORIALE (IT)

1. L'indice territoriale esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

8.8 - INDICE TERRITORIALE PROPRIO (ITP)

1. L'indice territoriale proprio, esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), il rapporto minimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST), facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

8.9 - INDICE FONDIARIO (IF)

1. L'indice fondiario esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), il rapporto massimo di progetto dell'intervento, tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione, in attuazione dei meccanismi di perequazione e compensazione e di trasferimento volumetrico di cui alle presenti norme.

8.10 - INDICE FONDIARIO PROPRIO (IFP)

1. L'indice di edificabilità fondiaria proprio esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), il rapporto di pertinenza dell'ambito, tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

8.11 - INDICE DI TRASFERIMENTO VOLUMETRICO (ITV)

1. L'indice di trasferimento volumetrico esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), con la modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità insediativa trasferibile nelle aree specificamente destinati all'edificazione, riconosciuta al Proprietario di un'area destinata ad usi diversi da quello edificatorio all'atto della cessione **od asservimento** della stessa al Comune di Ceriano Laghetto, ovvero di aree e immobili ricadenti in ambiti interessati dall'applicazione di incentivi qualitativi, all'atto della sottoscrizione degli impegni specificamente prescritti dalle norme d'ambito.

8.12 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI (DC)

1. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà definisce, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra il fabbricato ed i confini di proprietà.

La distanza dai confini si misura sulle normali tra la linea di confine ed i singoli punti fuori terra del fabbricato, nella proiezione orizzontale, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte fino alla sporgenza massima di m 1,50, (OSS. n. 1/1), **ma con l'inclusione dei balconi aggettanti** nei seguenti casi: (OSS. n. 1/1)

- **Negli edifici esistenti aventi distanza < a 5,00 m dai confini ovvero aventi distanza < a 10,00 m se fronteggianti;**

- **Negli edifici da realizzare in ambiti AT e AR;**

Per tutti gli altri edifici i balconi e le altre parti aggettanti sino a 1,50 m sono esclusi dalla verifica.

I manufatti completamente interrati secondo quanto definito per la SC, non rilevano ai fini del computo della distanza minima dai confini.

(OSS. n. 1/21 e n. 65/6) **Sono escluse dalla verifica della distanza dai confini:**

a) parti di edifici con sporgenza dalla quota del marciapiede e/o dal terreno naturale,

inferiore a 50 cm;

b) tubazioni, canne fumarie e di esalazione, impianti tecnologici in genere e/o altre parti similari, con sporgenza massima di 0,40 cm rispetto alla muratura di facciata.

Le costruzioni accessorie di cui all'art. 33 possono essere edificate sul confine di proprietà, anche in deroga alle norme sulle distanze dei fabbricati dai confini, fermo restando il rispetto della disciplina relativa agli ambiti morfologici e del Codice Civile **e/o della normativa dei piani sovraordinati.**

2. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nelle successive norme sugli ambiti morfologici, le distanze minime dai confini debbono risultare:
 - in tutte gli ambiti ed aree non inferiore a m 5,00.
 - negli ambiti di completamento residenziale e produttivo, oltre che negli ambiti di espansione e di riqualificazione, non inferiore all'altezza del fabbricato dedotti m. 5,00 e, in ogni caso, non inferiore a m 5,00.
 - m 0,00 in tutte le aree, laddove venga trascritta una convenzione tra i proprietari confinanti che preveda l'impegno reciproco all'edificazione, anche in tempi successivi, in aderenza o, qualora sul confine già insista il fabbricato del lotto adiacente, con il quale il nuovo edificio dovrà integrarsi armoniosamente mediante opportuni allineamenti orizzontali e verticali rispetto agli spazi pubblici **e/o privati.**
3. Le costruzioni accessorie, (OSS. n. 1/2) ~~di cui all'Art. 33~~, intese come modeste edificazioni poste a servizio e complemento dell'edificio principale (autorimesse, depositi, serre, ecc.) possono essere realizzate, fatte salve disposizioni più restrittive relative a singoli ambiti urbani e agli ambiti morfologici, nel rispetto delle prescrizioni **di cui all'Art. 33.**
 - ~~- in aderenza agli edifici principali.~~
 - ~~- nel rispetto della distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà.~~
 - ~~- sul confine di proprietà con esclusione dei fronti prospicienti spazi pubblici e strade.~~
4. In tutte le zone, mediante la trascrizione di apposita convenzione costitutiva di servitus non aedificandi, il proprietario di un fondo può autorizzare il proprietario del fondo limitrofo ad edificare sul confine di proprietà, ovvero a distanza inferiore a 5,00 m, impegnandosi ad edificare in arretramento nel rispetto delle distanze tra edifici, a condizione che non si creino frontespizi nudi lungo gli spazi pubblici e di uso pubblico.
5. Non è ammessa l'apertura di nuove vedute lungo pareti di edifici posti a distanza inferiore a quella prescritta dal PGT **fatto salvo il rispetto del DM n°1444/1968.**
6. Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale o qualora questi ultimi siano localizzati in fregio a strade extraurbane, dovranno essere realizzate idonee fasce di salvaguardia ambientale, a tutela degli insediamenti residenziali. Per tali fasce è prescritta la larghezza di almeno m. 10,00 complessivi **(5 + 5) salvo diverse disposizioni per i singoli ambiti**, da riportare precisamente **per quanto di competenza**, negli elaborati di progetto, urbanistico ed edilizio. Le fasce, da realizzare su entrambi i lotti nel caso di contiguità tra destinazione produttiva e destinazione residenziale, dovranno essere piantumate e realizzare una quinta costituita da alberature e da arbusti a foglia persistente.
7. Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi di sopraelevazione e trasformazione dei sottotetti ai sensi degli Articoli 63 e segg. della LR 12/05 ove ammessi dalle presenti norme. (OSS.n. 1/12).

8.13 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI (DE)

1. La distanza minima tra gli edifici, espressa in metri lineari, determina l'ampiezza minima dello

spazio libero che deve intercorrere tra le proiezioni delle SC di due o più costruzioni, anche se edificate nel medesimo fondo. (OSS. n. 1/1) **Ai fini della verifica si applicano anche le disposizioni di cui al precedente punto 8.12 comma 1.**

(OSS. 1/2)

Per le costruzioni accessorie **si rinvia alle definizioni** di cui all'Art. 33. ~~non concorrono alla verifica della distanza tra edifici.~~

2. La distanza di cui al punto 1, si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai punti singoli della parete prospiciente, nella proiezione orizzontale. (OSS. n. 1/1) , ~~con l'inclusione delle parti aggettanti aperte.~~
3. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nelle successive norme degli ambiti morfologici, negli ambiti di interesse storico - ambientale (NS, ES di cui al successivo Art. 12 e **A1-TIST di cui al successivo art.12bis**) la distanza minima tra edifici deve rispettare quella preesistente.
Per i nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti ricadenti in ambiti diversi da NS e ES, è prescritta la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti e, comunque, non inferiore al rapporto 1/1 rispetto all'altezza del nuovo fabbricato.
4. Non è ammessa l'apertura di nuove vedute lungo pareti di edifici posti a distanza inferiore a quella prescritta dal PGT.
5. Per parete finestrata si intende la parete nella quale insistano una o più vedute. La distanza deve essere verificata tra gli allineamenti delle pareti finestrate tra loro più vicine.
6. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi edilizi compresi in Piano Attuativo.
7. **Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi di sopraelevazione e trasformazione dei sottotetti ai sensi degli Articoli 63 e segg. della LR 12/05 ove ammessi dalle presenti norme.** (OSS. n. 1/12)

8.14 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DALLA STRADE (DS)

1. La distanza minima degli edifici dalle strade esprime, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità così come individuati nella cartografia del PGT.
2. La distanza di cui al punto 1, si misura sulla normale, in proiezione orizzontale, tra gli elementi che si considerano (escluse le parti aggettanti aperte sino alla sporgenza massima di m 1,50) così come precisati al successivo punto 4.
3. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nelle norme degli ambiti morfologici definite dal PGT,
 - nei NS e ES di cui all'Art. 12, la distanza minima degli edifici dalle strade corrisponde a quella esistente.
 - negli altri ambiti di cui all'art.17, la distanza minima dei nuovi edifici dalle strade:
 - all'esterno dei P.A. deve essere non inferiore a m. 5,00 o inferiore se pari all'allineamento prevalente degli edifici su strada di cui al successivo comma 4
 - all'interno dei Piani Attuativi, fatte salve e prevalenti eventuali diverse disposizioni contenute nei PA, deve essere pari a:

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

4. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale individuata dal PGT, costituito dal ciglio esterno della cunetta o dal piede della scarpata o dal ciglio superiore della scarpata, dal filo esterno della banchina o del marciapiede, rispetto alle diverse condizioni della strada. All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclo-pedonali o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito al Comune. Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PGT, è facoltà del Comune, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra; in tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

(OSS. n. 1/3)

E' altresì facoltà del Comune apportare deroghe alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dalle pubbliche strade in presenza di un preesistente stato di fatto che sia già in contrasto in buona misura con la stessa normativa su dette distanze.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. all'interno delle fasce di arretramento stradale, possono essere soggetti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, anche ad interventi di ampliamento nel rispetto degli allineamenti prevalenti, così come risultano da appositi verbali dell'Ufficio Tecnico in conformità di quanto disposto dal Regolamento Edilizio o da specifici progetti redatti dall'Amministrazione Comunale, e della distanza minima tra pareti finestrate (DE).

Analogamente nel rispetto degli allineamenti prevalenti di cui sopra e della distanza minima tra pareti finestrate (DE), è possibile anche realizzare nuovi edifici in deroga delle distanze minime delle fronti degli edifici dal confine stradale.

5. E' ammesso il sopralzo di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, nel rispetto del Regolamento d'Igiene.
6. Rimane fermo l'obbligo di rispettare le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione vigenti.

8.15 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (H e n°. piani)

1. L'altezza,

a - per il calcolo delle distanze (DE, DC) e per il calcolo dell'altezza degli edifici in ambiti A e A1, è la distanza misurata dalla quota 0,00 di riferimento definita come al successivo comma 7, fino all'intradosso dell'ultima soletta delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto, (OSS. n. 1/4) ~~ovvero del piano sottotetto con altezza media ponderale < di 1,80 m,~~ o dal filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore ad un metro misurata lungo il perimetro all'intradosso della struttura del tetto.

Nel caso l'ultimo piano avente uno o tutti i requisiti di abitabilità abbia solaio inclinato, l'altezza si calcola operando la media aritmetica tra le quote della linea di gronda e della linea di colmo, identificata come intersezione del piano di intradosso delle falde di copertura così come nel caso di una copertura che abbia pendenza => 40%.

copertura che abbia pendenza => 40.

b - ai fini urbanistici viene misurata in numero di piani abitabili e/o agibili fuori terra calcolata così come previsto dal successivo comma 8.

Il numero di piani previsto per i singoli ambiti, può essere aumentato di un piano per il recupero o la modifica dei sottotetti **esistenti e/o** assentiti alla data di prima adozione del P.G.T. (26 luglio 2007) o per le integrazioni di SLP di cui al successivo art. 17.8 per gli edifici già esistenti al marzo 2008 a condizione che la copertura di quest'ultimo piano sia inclinata.

2. L'altezza massima delle costruzioni e/o il numero piani di un edificio esprime il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi.
3. Nel caso di edifici contigui, l'altezza deve essere verificata per ogni singolo edificio, mentre per gli edifici a gradoni, l'altezza deve essere verificata per ciascun corpo di fabbricato.
4. Nel computo dell'altezza massima debbono essere compresi tutti i piani abitabili e/o agibili, **escluso i sottotetti ed i soppalchi non agibili calcolati ai sensi del successivo c.8.**
5. Nel caso di edifici a destinazione produttiva del secondario e del terziario commerciale (medie strutture di vendita), l'altezza è misurata (OSS. n. 53) all'~~estradosso~~ **intradosso** della trave o del solaio di copertura, qualunque sia la forma geometrica; (OSS. n. 53) **ovvero dal filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore** di 1 mt. dall'intradosso della trave o del solaio di copertura; i volumi tecnici, gli impianti tecnologici, quali torri di raffreddamento, silos, serbatoi, ecc, non concorrono alla verifica dell'altezza, salvo diverse prescrizione stabilite dalle norme d'ambito funzionale o morfologico.
6. Per le costruzioni accessorie di cui all'Art. 33 l'altezza massima esterna, misurata all'estradosso della copertura, non deve essere superiore a m 2,50 e comunque non superiore all'altezza di m 2,50 della recinzione esistente, con esclusione degli immobili ricadenti in ambito NS, ES di cui al successivo Art. 12.
7. **Quota 0,00 di riferimento** - E' la quota naturale del terreno o dal piano di calpestio del marciapiede esistente o previsto e/o del piano stradale determinata con le seguenti casistiche:
 1. La quota di riferimento, quando l'area affacci su strade, pubbliche e private, il cui piano viabile è posto a quota superiore ovvero inferiore rispetto alla quota naturale del terreno o del piano di calpestio del marciapiede esistente o previsto, è quella stradale ovvero del marciapiede, per i fabbricati posti entro 10,00 m. di distanza dal ciglio stradale e quella naturale del terreno esistente, in caso di fabbricati posti a distanza maggiore.
 2. Per quota naturale del terreno si intende quella esistente e, in caso di terreno accidentato, quella prevalente dell'area di intervento.
 3. Quanto l'area sia in pendenza ed affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento del fabbricato sarà quella media ottenuta dalle medie delle quote del terreno o del marciapiede lungo ciascun lato del fabbricato.
8. **Piani fuori terra** - Rilevano ai fini della definizione di "piano" tutti i livelli di cui è composto un fabbricato con le seguenti esclusioni:
 - a. Piani interrati o seminterrati sporgenti dalla quota 0,00 di riferimento fino ad un massimo di 1/3 dell'altezza interna
 - b. Sottotetti aventi altezza media ponderale calcolata secondo i disposti degli articoli 63,64,65 della L.R. 12/05, inferiore o uguale a mt. 1,80.

Ai fini della verifica del numero massimo di piano abitabile la sommatoria dei piani consentiti si calcola tenuto conto dei sotto riportati parametri.

L'unità di piano è computata entro questi limiti: altezza **media** interna tra strutture portanti pari a mt. 3,50 nel caso di uso residenziale e, per il solo piano terra, mt. 4,00 nel caso di uso commerciale e/o produttivo, con solai intermedi di spessore pari a mt. 0,50. Per altezze di piano superiori, si calcola un piano in più.

8.16 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

1. La dotazione di spazi per parcheggi pubblici e privati è normata dagli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle norme del Piano dei Servizi cui si rinvia.

8.17 - VERDE ALBERATO (VA)

1. Per verde alberato si intende la superficie, definita rispetto alla SF, caratterizzata da assoluta permeabilità e non destinata ad altro uso (parcheggi, deposito, ecc.), con esclusione di qualsiasi costruzione e con la dotazione di essenze arboree, nella proporzione minima di un esemplare ogni m² 40,00.

8.18 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

1. Le opere di urbanizzazione primaria (UP) e secondarie (US) sono quelle elencate all'art. 44 della LR 12/05.

8.19 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA DI SLP

Le aree di pertinenza sono quelle, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato l'edificabilità di P.G.T.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti non potranno essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Il vincolo di pertinenza relativo alle aree saturate e non saturate **sarà è costituito mediante atto trascritto dal titolo abilitativo rilasciato e verrà registrato** nei **pubblici** registri **immobiliari e depositato presso il Comune comunali per essere allegato per estratto al certificato di destinazione urbanistica.**

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del P.G.T. occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione **che sarà registrata** nei registri **immobiliari comunali** a cura e spese dei proprietari e/o proponenti l'intervento e di cui una copia verrà depositata agli atti dell'Amministrazione Comunale.

L'esistenza di tale vincolo dovrà essere dichiarata dall'Operatore in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A..

Gli edifici esistenti negli ambiti agricoli sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.

Ad essi viene attribuita, all'atto di richiesta della concessione, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di ambito previsti dal Piano di Governo del Territorio. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico ed edilizio di ambito, restando inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

E' ammessa la stipulazione di impegnative di SLP, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiari di proprietà non confinanti o contermini, oltre che per le aree in ambito agricolo E, anche quando e come sia previsto dalle presenti norme **ai fini perequativi**.

8.20 Urbanizzazioni di pertinenza

Sono le aree di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli **insediamenti edifici**, individuate nel **titolo abilitativo Permesso di Costruire (PdC)**.

Queste aree e le opere realizzate, anche se non individuate sulla Tavola dell'Azzonamento, sono assoggettate a vincolo di pertinenza e di uso pubblico e potranno essere acquisite al patrimonio pubblico entro i primi 10 anni della data di assoggettamento.

Il vincolo di pertinenza e di uso pubblico di cui al precedente art. 8.19, se non perfezionato con regolare convenzionamento entro il quinquennio, dura con il durare degli insediamenti di riferimento.

Il vincolo di pertinenza e di uso pubblico può essere utilizzato in sostituzione della loro cessione, per la formazione di parcheggi e di spazi di verde ed in generale di urbanizzazioni primarie e secondarie di cui al precedente art. 8.18. Tale vincolo di pertinenza e di uso pubblico potrà essere garantito da un atto unilaterale di cui all'art. 66-L.R. n° 12/2005.

Art. 9 - DESTINAZIONI D'USO

1. Per destinazione d'uso s'intende il complesso di funzioni ammesse in un determinato ambito secondo la disciplina definita dal PGT.

2. Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee a qualificare un determinato ambito urbano:

- a - Residenziale
- b - terziario direzionale, commerciale, di servizio e assimilabili
- c - produttiva manifatturiera e assimilabili
- d - agricolo
- e - ricettivo e soggiorno temporaneo

3. Si configurano come destinazioni d'uso complementari quelle che integrano e rendono possibile la destinazione d'uso principale, riferite alle sigle degli usi di cui all'allegato A.

4. Le destinazioni d'uso complementari alla residenza, ammissibili nei diversi ambiti del PGT, salvo eventuali diverse e specifiche prescrizioni stabilite dalle singole norme d'ambito, sono **a titolo esemplificativo**:

U4 , U5, **U6.1, U6.2**, U8, U11, U12 (esempio: sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, pedicure, manicure, lavanderia, stireria, elettricista, idraulico, imbianchino, tappezziere, muratore, piastrellista, tecnico radio-tv, falegname, vetraio, meccanico, riparazione biciclette, gommista, elettrauto, laboratori d'incisione, fotocopiatura, fotografia),

U 15, **U 16**, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 26, U 40, U 41, U49, U 51.

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili con quella residenziale sono quelle di cui al comma 2 lettere c, d.

5. Le destinazioni d'uso complementari ammissibili e non ammissibili con le destinazioni principali di cui al c. 2 lettere b, c, d, e, sono definite **a titolo esemplificativo** dalle specifiche norme d'ambito.

6. Costituiscono funzioni pertinenziali quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale quali, ad esempio:

- abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva
- ufficio connesso ad attività commerciale
- esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo
- attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricola

La superficie destinata a funzioni pertinenziali è assimilata sotto ogni profilo alla funzione principale cui è correlata. Detta funzione risulta autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico perdendo i connotati della pertinenzialità, qualora sussista una delle seguenti condizioni:

- occupi una superficie superiore al **20% 30% per la residenza e 40% per le altre destinazioni principali** della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio.
- l'ambito fisico - edilizio nel quale è insediata assuma autonomia.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, sono ammesse oltre la percentuale del **20 30%** a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla destinazione "servizi".

Il limite del **20% 30% per la residenza e 40% per le altre destinazioni principali** della SLP complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

Per ciascuna delle destinazioni d'uso a,b,c,d, le destinazioni ammissibili e non ammissibili di cui alle specifiche norme d'ambito hanno valore esemplificativo ed altre potranno essere proposte a condizione che non contraddicano (ammissibili) o che contraddicano (non ammissibili) la destinazione principale sia dal punto di vista tipo-morfologico che dal punto di vista urbanistico-edilizio ed igienico-sanitario.

7. Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati devono essere indicate negli elaborati progettuali

allegati alle richieste di Permesso di Costruire ovvero Denuncia di inizio Attività, sia con riferimento allo stato di fatto che alla soluzione progettuale.

Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, il Comune si avvale della documentazione esistente agli atti o, in mancanza, degli accertamenti e delle indagini compiute dai pubblici ufficiali ovvero d'altri riscontri possibili, degli atti di notorietà provenienti dagli interessati ivi compresa quella fiscale IMU.

8. Il certificato di agibilità, deve essere richiesto e rilasciato prima dell'avvio dell'attività o dell'occupazione dell'immobile, nel rispetto delle vigenti normative in materia.
9. Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione d'opere edilizie, dei modi d'utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte di esso, tale da assumere rilievo giuridico, poiché idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al precedente punto 2. Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Art. 52 della LR 12/05.

La cessione delle aree per standard urbanistici, ovvero la monetizzazione delle stesse commisurata al valore economico dell'area, deve essere effettuata nella misura stabilita dal PS.

10. E' sempre possibile il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili di residenza, terziario – direzionale e produttiva con destinazioni di pubblico interesse con scomputo del relativo volume o SLP se in forma definitiva o con permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40 – L.R. n° 12/2005 se informa provvisoria.

11. Fasce di salvaguardia ambientale

Qualora lotti a destinazione produttiva siano localizzati a confine di aree destinate a insediamenti residenziali e tali destinazioni siano a conferma di previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione della presente variante del P.G.T., negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere realizzate idonee zone di salvaguardia ambientale a protezione degli insediamenti residenziali di cui al precedente art. 8.12 c.6. La fascia di salvaguardia comprende le zone interposte tra gli edifici produttivi e/o tra gli impianti e attrezzature afferenti all'attività produttiva e gli edifici residenziali.

La stessa prescrizione si applica ad aree per servizi pubblici e di interesse pubblico (art. 29) quando si realizzano edifici destinati alla residenza o a servizi culturali, sociali, sanitari di tipo residenziale.

12. Aree dismesse e siti inquinati

Nel caso di insediamenti produttivi (industriali, agricoli, ecc.), di impianti tecnologici, ecc . dismessi o in via di dismissione dovrà essere predisposto ed attuato da parte della proprietà un piano di indagine ambientale preliminare sul sito ai sensi del R.L.I. della Regione Lombardia, volto ad accertare lo stato del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee nell'area, al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni e di promuovere la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti, ai sensi del D. lgs. n° 152/2006 e della D.G.R. n° 6/17252 del 1.08.1996 e come descritto dal successivo art. 24.4 Classe di fattibilità 3d e 3r, di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei siti.

Per il recupero delle aree industriali dismesse occorrerà rispettare i criteri previsti dall'art. 7 della L.R. n° 1 del 02.02.2007.

Il piano d'indagine dovrà essere validato dagli Enti Pubblici competenti ed eseguito sotto il controllo degli stessi.

In caso di presenza di contaminazioni con limiti inferiori alle destinazioni d'uso delle aree, dovrà essere predisposto un Piano degli Scavi ai sensi del Documento 10.08.2012 n° 161, per la definizione della tipologia dei terreni in funzione della loro classificazione come terre e rocce da scavo (esenti dall'iter dei rifiuti).

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione degli edifici e di bonifica e smaltimento di materiali inquinanti, anche all'interno delle aree dismesse, vale quanto disposto dall'art. 17 per i singoli interventi.

In generale per i siti inquinati eventualmente presenti sul territorio, la loro bonifica ed il ripristino ambientale degli stessi siti, dovranno essere condotti ai sensi dello stesso D.Lgs n° 152/2006 e della D.G.R. n° 6/17252 del 01.08.1996 e nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 7 della L.R. n° 1 del 2 febbraio 2007 e saranno di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei suoli.

Per il censimento e lo smaltimento delle strutture contenenti amianto esistenti sul territorio comunale, occorre attuare le procedure e le prescrizioni previste dal Piano Regionale Amianto Lombardia (P.R.A.L.).

Art. 10 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

1. Le tipologie degli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione, contenute nelle presenti Norme, sono riferite alle definizioni di cui all'art. 27 della LR 12/05.
 - a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli 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, le opere e le 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 edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia, 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.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Recupero dei sottotetti

Ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, l.r. n.º 12/2005 e di cui al successivo art. 18, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come attività di ristrutturazione edilizia, che non richiede la preventiva approvazione di strumenti attuativi ed è consentita anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti pianificatori comunali vigenti e adottati ma sempre con salvezza dei limiti enunciati dalla legge regionale.

- e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
 - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4)
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova

costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato;

7 bis) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Frazionamenti dei terreni

Ai sensi dell'art. 18, comma 1 – L. n° 47/85 così come riproposto dall'art. 30 comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 sono interventi di ristrutturazione urbanistica anche i frazionamenti e la vendita di terreni in lotti che denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio, **ad esclusione ad esempio di frazionamenti per l'individuazione di quote ereditarie e/o per individuazione di aree SR (art.15 NTA – PS) e/o di lotti per coltivazioni agricole.**

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Agenzia del Territorio se non è allegata copia del tipo, dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune (comma 5, art. 30 D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.).

2. Definizione di altri interventi

Altri interventi ed in particolare gli interventi relativi ad aree scoperte, quelli per manufatti provvisori, per opere pubbliche, gli interventi urgenti, gli interventi di variazione di destinazione d'uso e di bonifica e smaltimento in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti o non definiti esaurientemente dalle disposizioni di cui al precedente art. 10.1 e dalla normativa vigente, sono definiti dal presente articolo.

a) Interventi di demolizione

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute nel 3° Capitolo del Titolo III del R.L.I.

b) Interventi relativi a pertinenze

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di edifici esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di soprizzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

c) Interventi relativi ad aree scoperte

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni finiti o strumentali sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

d) Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori destinati o meno alla permanenza di persone non

infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di novanta giorni nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a permesso di costruire gratuito, nella quale dev'essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il titolo abilitativo può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso di costruire, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per un'adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il permesso di costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standards per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

e) Opere pubbliche comunali

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

f) Altri interventi

Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- tende sporgenti su spazio pubblico.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dev'essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- progetto dell'opera (in scala 1:50/100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con dettagli e particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;
- documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano

e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale, per detti interventi provvede il competente Settore Comunale.

g) Interventi urgenti

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventiva autorizzazione o permesso di costruire o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori di coordinatore per la sicurezza e dell'esecutore.

Detti professionisti sono tenuti a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

h) Interventi di variazione della destinazione d'uso

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione, da una categoria all'altra dell'uso di immobili esistenti ovvero di singole unità immobiliari; le destinazioni d'uso degli immobili ammesse al P.G.T. sono precisate, per ogni ambito, nelle N.T.A. del P.G.T..

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono disciplinati dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 52 – L.R. n.º 12/2005) e dall'art 9 delle presenti norme.

Le sanzioni amministrative per il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie in difformità dalle vigenti prescrizioni urbanistiche comunali sono disciplinate dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 53 – L.R. n.º 12/2005).

i) Interventi di bonifica e smaltimento

Sono gli interventi di bonifica e smaltimento delle strutture contenenti materiali inquinanti quali amianto (tetto con manto di copertura in eternit, ecc.) ed altri. Tali interventi devono rispettare la normativa vigente in materia e le procedure degli interventi edilizi di appartenenza (manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.). Gli interventi di bonifica e smaltimento potranno essere programmati sulla base di un censimento preventivo delle aree dismesse e/o delle strutture inquinanti esistenti sul territorio comunale.

l) Interventi edilizi a carico dei privati

Il Sindaco, per motivi di decoro ambientale o per evitare danni ad opere e impianti, potrà ingiungere al proprietario di eseguire i lavori necessari entro un congruo termine con la procedura di cui all'art. 20 della Legge 1150/42.

3. Interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo

In attuazione di quanto disposto dall'art. 6 della D.R.P. 380/2001, sostituito dall'art. 5 della **L.R. legge 73/2010**, così come aggiornato dal **D.P.R. n.º 151/2011** e s.m.i.

“1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 20 gennaio 2004, n. 42,”

gli interventi che sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo, **ma comunque tramite C.I.A.**, sono:

- “a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;**
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- 2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma comunque tramite C.I.A., i seguenti interventi:**
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1. lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;**
- b) e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;**
- c) e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;**
- d) e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;**
- e) e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.”**
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.**

TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

PARTE I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Gli Ambiti costituenti il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del territorio comunale, comprendono le stratificazioni del tessuto urbano e antropizzato progressivamente costituitosi nelle successive epoche di formazione dell'abitato, così articolati:

Sezione I - TESSUTO DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE (A-TIS)

- Art. 11 - Generalità
- Art. 12 - Nuclei storici (NS) e edifici di interesse storico - testimoniale (ES)
- Art. 13 - Modalità di attuazione degli interventi
- Art. 14 - Categorie di intervento
- Art. 15 - Destinazioni d'uso
- Art. 16 - Prescrizioni generali

Sezione II - TESSUTO DI INTERESSE STORICO – TIPOLOGICO (TIST - A1)

- Art. 11.bis - Generalità
- Art. 12.bis - Tessuto di interesse storico – tipologico (A1-TIST)
- Art. 13.bis - Modalità di attuazione degli interventi
- Art. 14.bis - Categorie di intervento
- Art. 15.bis - Destinazioni d'uso
- Art. 16.bis - Prescrizioni generali

Sezione III - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- Art. 17 - Ambiti urbani consolidati
- Art. 17.1 - **A1** B - Tessuti urbani di espansione novecentesca
- Art. 17.2 - **C1** B1 - Tessuti urbani di formazione delle frazioni
- Art. 17.3 - **C2** B2- Tessuti urbani di formazione del capoluogo
- Art. 17.4 - **C3** BV- Tessuti urbani a verde privato pertinenziale
- Art. 17.5 - **C4** BC- Ambiti urbani interessati da Piani Attuativi
- Art. 17.6 - **C5** CE- Ambiti dei corridoi ecologici
- Art. 17.7 - **C6** - Ambiti urbani di completamento
- Art. 17.8 - Integrazioni volumetriche negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato
- Art. 18 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- Art. 19 - Articolazione – Destinazione d'uso e interventi ammessi in generale
– Integrazione della SLP
- Art. 20 - Edifici e complessi a rischio di incidente rilevante
- Art. 21 - **APS** e - Ambiti produttivi esistenti di rilievo sovracomunale
- Art. 22 - **APC** - Ambiti produttivi di rilievo comunale
- Art. 23 - **APC i** - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali esistenti
- Art. 24 - **APC a** - Ambiti produttivi in corso di attuazione
- Art. 25 - **APC r** - Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali
- Art. 26 - **APC c** - Ambiti per attività prevalentemente commerciali
- Art. 27 - **CEP** - Corridoi ecologici degli ambiti produttivi
- Art. 28 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa
- Art. 29 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Sezione I - TESSUTO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE (A-TIS)

Art. 11 - GENERALITÀ

1. Il PR individua un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, comprendente isolati, singoli edifici e relative pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio) che, per quanto modificato nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale.
2. Gli ambiti di interesse storico – ambientale (A), riferiti alla cartografia IGM del 1888 e del 1930, sono costituiti da:
 - Nuclei storici (NS)
 - Complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale presenti nel tessuto urbano consolidato (ES).

Gli spazi liberi dei cortili e le aree di verde di uso comune di cui all'art. 5.19 delle norme del D.P., sono aree di interesse generale nel significato e per gli scopi di cui al successivo art.16.9 e di cui al successivo art. 29.4.

Questi ambiti corrispondono alle zone di recupero di cui all'art. 27 – L. 457/78.

3. La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico - ambientale, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
4. I beni culturali costituenti il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati dalle disposizioni del D.Lgs 42/2004. La richiesta dei titoli autorizzativi per l'attuazione di interventi edilizi di qualunque natura è subordinata alla preventiva approvazione del progetto da parte della competente Soprintendenza. Gli edifici di cui alle lettere a), b) individuati nell'elaborato (OSS. n. 1/6) AT-3 **AT 1 Ambito morfologico 1 di cui al successivo art.41** del PR sono beni tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004 in coerenza a quanto definito dal PR.

Nello specifico, le cose immobili e immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro sono sottoposte ope legis alle disposizioni di tutela previste dal citato decreto se aventi più di settant'anni e se opera di autore non più vivente, fino all'avvenuta verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Inoltre non essendo sottoposti a specifico provvedimento di tutela ministeriale, dei beni catalogati da regione Lombardia con schede SIRBeC nello specifico si segnalano:

- corte dei Cavalant;
- corte dei Pitszeth;
- corte della Sanara;
- complesso Court dei Simbard;
- la Torretta.

5. I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, di cui agli Articoli 11 c. 1 e 50 c. 1 del D. Lgs 42/2004), esposti e non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle disposizioni del Titolo II dello stesso D. Lgs 42/2004. E' prescritto che tali opere e manufatti non possano essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Art. 12 - NUCLEI STORICI (NS) E EDIFICI DI INTERESSE STORICO - TESTIMONIALE (ES)

1. Sono definiti "Nuclei storici" (NS), gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella cartografia IGM (prima levatura) e nei catasti storici, con integrazioni e aggiornamenti derivati dalle mappe catastali fino al 1930 circa. I complessi ed edifici isolati (ES) corrispondono a quelli individuati dal precedente art. 11 c.4 e dall'Ambito morfologico n.2 di cui al successivo art.41 c.3.
2. Gli interventi nei NS e per gli edifici ES devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico in attuazione degli indirizzi dell'Ambito morfologico n.1 di cui all'art.41 c.3.

3. Nei NS e per gli edifici ES **vale il** vale il volume edificato esistente alla data di adozione del PGT. E' consentito l'incremento della SLP ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT, entro i limiti prescritti dalle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa. Per "volume edificato", ai fini dell'applicazione del presente articolo, si applica la definizione di cui al precedente Art. 8.6. **Per gli edifici antecedenti al 1942 il "valore edificato" è il volume dell'involucro edilizio entro e fuori terra.**
Nei NS e per gli edifici ES e' possibile l'incremento della SLP e quindi del volume edificato quando consentito dalle presenti norme.
Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni anche con demolizione e ricostruzione quando consentiti dalle presenti norme, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti se tali distanze sono inferiori alla DC di cui al precedente art.8.12, computate senza tener conto di costruzioni aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale (art.8.13).
4. Il rilascio o la presentazione della richiesta del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio, è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilizie e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato o **storicamente consolidato documentato catastalmente e/o da atto notarile se** antecedentemente al **1942 1967**.
5. Negli ambiti interessati da Piani di Recupero approvati alla data di adozione del PGT si attuano gli interventi previsti dallo stesso.
6. Gli interventi sui tessuti edilizi sono disciplinati definendo:
 - gli ambiti e le unità edilizie, quali unità minime di intervento, corrispondenti a edifici o complessi edilizi e alle relative aree di pertinenza;
 - le categorie di intervento prescritte per ciascun ambito o unità edilizia;
 - gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di Permesso di Costruire convenzionato.

Art. 13 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Il PR, nell'ambito dei NS e degli ES, definisce le modalità di intervento:
 - a. diretto, **(PdC) quando previsto dal precedente art.5 e per interventi di tipo a),b) e c) di cui al precedente art.10 c.1, relativi alla singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia ed all'intero Tipo Edilizio.**
 - b. convenzionato **(PC) quando previsto dal precedente art.5 e per interventi di tipo d) ed f) e a PA per gli altri interventi di tipo e) di cui al precedente art.10 c.1 se ed in quanto generano indici urbanistici e/o edilizi di cui al precedente art.8, esteso ad ambiti funzionalmente e urbanisticamente compiuti (tipo a corte, tipo isolato, tipo a cortina, unità edilizia autonoma, ecc.) ed altro tipo edilizio autonomo di cui ai tipi edilizi del paesaggio antropico - All.E – NTA - PR ed a loro parti.**
2. **Non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi degli involucri edilizi fuori terra) e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.**
3. In applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 5 c. 19 delle Norme del DP, gli interventi di riqualificazione dei NS e degli ES, possono contemplare le casistiche di seguito elencate, attuabili ai sensi dell'Art. 13 lettera b., con le modalità di cui al successivo c. 4:
 - a) la SLP esistente **e legittimamente autorizzata, al 1942 quando documentata catastalmente e/o da atto notarile e/o legittimamente autorizzata,** di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, o parti di essi, di superficie uguale o inferiore a 40,00 m² anche con destinazioni diverse dalle disposizioni del PGT, può essere trasferita negli ambiti di trasformazione **(AR e AT ATC e ATE)**, ovvero in aree appartenenti agli ambiti consolidato (AC), di cui all'Art. 17, salvo diverse disposizioni delle norme del PGT, ad una delle seguenti condizioni:
 - obbligo di riqualificazione degli spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni, anche per la realizzazione di parcheggi privati, a fronte dell'incremento del 20% della capacità edificatoria da trasferire.
 - cessione gratuita, al Comune di Ceriano Laghetto, dei sedimi relativi a spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni, a fronte dell'incremento del 50% della capacità edificatoria da trasferire.
 - b) alle aree ed immobili (edifici e relative pertinenze) costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento volumetrico (ITV) di 0,15 m²/m², riferito alla superficie fondiaria dell'intera unità edilizia considerata, la cui capacità edificatoria deve essere trasferita nelle aree

consolidate (AC) o negli ambiti di trasformazione (AR e AT ATC e ATE), alle seguenti condizioni:

- obbligo di riqualificazione delle corti, dotazione di parcheggi privati, preferibilmente interrati, recupero delle facciate, fronte pubblico e privato e parti comuni degli edifici.
 - applicazione dei contenuti e delle disposizioni di cui all'Art. 9 c. 13 delle Norme del DP per il recupero degli edifici esistenti.
 - applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 39.
- c) la SLP e la superficie coperta (SC) di eventuali (OSS. n. 1/5) **corpi incongrui rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, o parti di essi**, esistente **al 1970 e legittimamente autorizzata** di cui all'art. 8.6, con superficie superiore a 40,00 m², **anche con destinazioni diverse dalle disposizioni del PGT**, esistenti nelle corti, aderenti o staccati dall'edificio principale, **in alternativa al trasferimento di cui alle condizioni del precedente comma a**, possono essere riutilizzati, mediante intervento di ristrutturazione **edilizia e urbanistica** compreso l'ampliamento, esteso ad un ambito funzionalmente e urbanisticamente compiuto, finalizzato a:
- ricomporre l'impianto morfologico delle corti e degli affacci su spazi pubblici;
 - riqualificare gli spazi pertinenziali risultanti, dotazione di parcheggi privati preferibilmente interrati.
 - applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 39.

In questo caso è anche possibile **il recupero di un sottotetto corrispondente all'edificio con** la sopraelevazione della quota di gronda e di colmo esistenti sino al limite massimo della quota di gronda e di colmo limitrofe o più vicine oppure l'ampliamento sul nuovo sedime ad interessare aree di proprietà esclusiva, **fino a verificare l'indice massimo If di 1,50 m²/ m² di cui al D.M. 2 aprile 1968 e nei limiti di SLP equivalente al recupero di un sottotetto corrispondente all'edificio.**

- d) **Sono esclusi dal recupero dei sottotetti esistenti, Per** gli edifici di classe 1, 2.1 e di classe 2.6 dei Nuclei storici (NS) e gli edifici di interesse storico – ambientale (ES) di cui al successivo art. 14, **Per gli altri edifici di cui alle classi 2.2, 2.3, 2.4 e 2.7 di cui al successivo art. 14,** il recupero del sottotetto è **possibile esclusivamente entro la sagoma della copertura esistente e senza apportare alcuna modifica alle caratteristiche geometriche della copertura.**

Per gli altri edifici di cui alle classi 2.2, 2.3, 2.4 e 2.7 di cui al successivo art. 14, il recupero del sottotetto è consentito congiuntamente per l'intero edificio di appartenenza dell'unità immobiliare interessata dal recupero nel rispetto dell'altezza di gronda e di colmo dell'edificio confinante più alto. Per gli edifici prospettanti direttamente sugli spazi pubblici, il recupero dei sottotetti è subordinato allo studio dell'intera facciata dell'edificio anche in riferimento allo spazio pubblico stesso.

Le procedure e le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma precedente sono quelle fissate dalla L.R. n.º. 12/2005.

- e) Per gli edifici di cui alle classi 2.2, 2.3, 2.4 e 2.7 di cui al successivo art. 14, **è anche sono** possibili:
- 1) realizzare un porticato con loggia soprastante per l'intera facciata interna dell'edificio, per la realizzazione di collegamenti esterni tra le varie unità abitative o per la formazione di logge e balconi;
 - 2) delimitare con vasi e/o siepi un'area di rispetto lungo l'intera facciata interna dell'edificio per organizzare l'ingresso ed il disimpegno delle singole unità abitative (quinta verde);
 - 3) realizzare preferibilmente in sottosuolo o recuperando le volumetrie degli edifici edificati, locali lavanderia e/o deposito o la centrale termica al servizio di tutto o in parte degli edifici del comparto;
 - 4) realizzare in sottosuolo, con accessibilità esterna e/o meccanica, box interrati e locali deposito di pertinenza degli alloggi degli edifici del comparto.

4. I benefici di cui al precedente c. 3, concedibili da parte del Comune di Ceriano Laghetto per la riqualificazione delle corti e parti comuni degli edifici, sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- a - per l'ambito o area di intervento deve essere presentato un progetto di riqualificazione degli immobili e/o degli spazi comuni nel loro complesso;
- b - il progetto di intervento, configurato quale Permesso di Costruire Convenzionato ovvero PA o PII nei casi contemplati dalle Norme del DP e del PR, perfeziona le modalità di cui la precedente c. 3 lettere a, b, c (trasferimento volumetrico, ristrutturazione urbanistica) a fronte della prestazione di idonee garanzie reali, corrispondenti al valore della capacità insediativa trasferita, prestate dagli Attuatori ovvero dai Proprietari;
- c - il progetto esecutivo di intervento, deve essere redatto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici e documentare i costi di realizzazione mediante computo metrico estimativo.

- d - la Convenzione deve essere sottoscritta entro un anno dall'approvazione dei progetti di intervento, pena la decadenza dell'intervento approvato con le modalità di cui all'Art. 93 c. 4 della LR, 12/05; la realizzazione degli interventi approvati, deve essere completata entro un anno dalla sottoscrizione della Convenzione.

Art. 14 - CATEGORIE DI INTERVENTO

Con riferimento alla catalogazione dei valori storici e ambientali presenti, sono state definite le seguenti classi di edifici, cui corrispondono specifiche tipologie di intervento edilizio.

1. **CLASSE 1:** Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano, caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, quali:
- restauro o ripristino delle fronti esterne ed interne, e degli spazi interni;
 - ricomposizione filologica attraverso l'integrazione di parti dell'edificio demolite o crollate;
 - rispetto dell'impianto tipologico - distributivo originale: conservazione o ripristino;
 - restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti, secondo l'assetto originale;
 - conservazione o ripristino;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota dei seguenti elementi:
- murature portanti esterne e interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - copertura (compreso l'eventuale ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro e delle finalità di cui ai punti precedenti.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

La classe 1 e/o il vincolo di cui all'art.10 del D. Lgs. 42/2004 degli edifici, è esteso anche alle loro aree di pertinenza anche se non individuate dagli elaborati grafici di cui all'AR N.2-All.D-NTA-DP. Tali aree, in sede di progetto degli interventi sugli edifici, andranno più precisamente cartografate ed assoggettate alle modalità d'intervento della classe 1 e/o alle prescrizioni del vincolo di cui alla Classe 2.5.1.

2. **CLASSE 2:** Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipino alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

- **Unità classificate 2.1** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico - documentario significativo

Finalità degli interventi di recupero:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, attraverso:
- il restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli spazi interni di interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione dei seguenti elementi:
- murature portanti esterne e interne; - solai e volte; - scale; - copertura (compreso il ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.

- e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura caratterizzanti o comunque congruenti con la tipologia originaria se conservata o documentata (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni).

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto e/o convenzionato.

- **Unità classificate 2.2** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici, attraverso:

- il risanamento o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il risanamento degli spazi interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, fermo restando l'obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto; che conservino interesse architettonico anche di tipo testimoniale;

- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;

- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;

- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.

- e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, demolizione e ricostruzione, Demolizione (per le superfetazioni), recupero sottotetti.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto e/o convenzionato.

Integrazioni edilizie di cui al precedente art.15.5.b se ed in quanto compatibili con le finalità di cui alla presente unità.

- **Unità classificate 2.3** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi privi di valore storico – documentario, con evidenti trasformazioni

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Ripristino delle fronti principali e secondarie con eventuali nuove aperture;

- b) Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, così come dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta;

- c) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;

- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.

- e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

- f) ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (con le modifiche indispensabili in relazione agli usi a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria Ristrutturazione edilizia **anche con demolizione e ricostruzione**, demolizione per le superfetazioni, recupero sottotetti.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto e/o convenzionato.

Integrazioni edilizie di cui al precedente art.15.5.b se ed in quanto compatibili con le finalità di cui alla presente unità.

- **Unità classificate 2.4** - Edifici o porzioni di edifici incongrue con la struttura dell'insediamento storico

Finalità degli interventi:

Recupero dell'identità dei luoghi.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria Ristrutturazione edilizia **anche con demolizione e ricostruzione**, Demolizione **per le superfetazioni**, **attraverso intervento edilizio diretto**, **ristrutturazione urbanistica, ampliamento**.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto e/o convenzionato.

- **Unità classificate 2.5** - Spazi aperti, parchi, giardini e unità fondiari storicamente non edificate **di edifici di classe 1**:

Finalità degli interventi di recupero:

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici e dei manufatti esistenti.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione per le superfetazioni.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.6** - Edifici di interesse testimoniale

Finalità degli interventi di recupero:

a) Valorizzazione degli aspetti urbanistico - architettonici, attraverso:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi e degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali;
- il restauro e il ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo tuttavia nei limiti del possibile la leggibilità dei prospetti originari;
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale;
- l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia **anche con demolizione e ricostruzione**, Demolizione (per le superfetazioni).

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto **e/o convenzionato**.

- **Unità classificate 2.7** - Edifici recenti o estesamente trasformati, privi di interesse storico-ambientale

Finalità degli interventi di recupero:

Miglioramento delle condizioni di compatibilità con il contesto storico - ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia **anche con demolizione e ricostruzione**, **Ristrutturazione urbanistica, ampliamento**.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto **e/o permesso di costruire convenzionato**.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica si attuano mediante **piano attuativo e/o** permesso di costruire convenzionato.

Nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico.

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

(OSS. n. 1/7)

- **Unità classificate 2.8** – Spazi a cortile e a verde

Finalità degli interventi di recupero:

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione ambientale degli spazi liberi destinati a cortile comune ed alla riqualificazione degli spazi verdi, privati e pubblici.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, **demolizione per le superfetazioni con possibilità di realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo degli spazi a corte e a verde se accessibili meccanicamente**.

Gli interventi si attuano mediante progetto dell'intervento funzionalmente connesso al P.A. o P.C.

utilizzato per il trasferimento volumetrico.

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri ambientali del luogo.

Gli interventi dovranno accertare la presenza di alberi isolati di interesse monumentale e proporre la valorizzazione.

3. Gli interventi di cui all'Art. 13 c. 3 ricadenti nelle diverse classi e unità di cui al presente articolo, si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 13 c. 4.

4. Il progetto degli interventi se riferiti alla singola unità immobiliare, saranno estesi solo per la documentazione dello stato di fatto, ad interessare l'edificio/unità di appartenenza.

Gli interventi sulla singola unità immobiliare non potranno in particolare variare il numero dei piani, l'altezza del colmo e della gronda, l'imposta dei balconi dell'edificio/unità di appartenenza, l'allineamento delle finestre e dei balconi degli edifici/unità di appartenenza se già usati e/o recuperati anche solo in parte ed in modo coerente, per la destinazione principale e/o ammessa di ambito.

Art. 15 - DESTINAZIONI D'USO

1. I Nuclei storici (NS), sono ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. U1. Il PR persegue l'obiettivo della tutela e consolidamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso in atto (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, del Piano Generale Urbano del Traffico, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

3. Con riferimento al precedente Art. 9 e all'allegato A alle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni ammissibili e quelle non ammissibili.

Destinazioni ammissibili

- principale: U1 - residenza.

- complementari: U 2, U 4, U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 12, U 15, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 26, U 40, U 41, U49, U 51.

Destinazioni non ammissibili

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili sono quelle di cui all'Art. 9 c. 2 lettere c, d, e.

Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono le seguenti:

U3 - Attività direzionali - Attività terziarie ad elevato carico urbanistico

U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare

U 6.3 MS1 > 600 m² - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6.4 MS2 > 600 m² - Medie strutture di vendita del settore non alimentare

U 7 - Centri di telefonia in sede fissa

U 9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi

U 10 - Distribuzione carburanti per uso auto-trazione

da U 32 a U39 (funzioni agricole)

da U 26 a U 31e (funzioni produttive manifatturiere e assimilabili).

4. I locali destinati ad unità di vicinato, devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, private o di uso pubblico; l'attività commerciale è ammessa anche al primo piano degli edifici.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da esercizi commerciali di vicinato U5 e da pubblici esercizi U11, esistenti alla data di adozione del PGT, a favore della residenza, che comportano la perdita di spazi di unità di vicinato, esercizi pubblici, ecc.

5. E' sempre consentito il passaggio da altro uso alla destinazione residenziale, salvo il caso di edifici storici monumentali non residenziali.

6. Specificazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi del PGT (Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, i Programmi di Riqualificazione Urbana, i Programmi Integrati Commerciali

- PIC -); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'ambito di intervento e potenziare il servizio commerciale presente.

Art. 16 - PRESCRIZIONI GENERALI

1. In relazione alla estensione dell'intervento diretto (unità edilizia) si applicano le seguenti prescrizioni:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
 - gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento dell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
 - l'intervento parziale non contrasta con quanto realizzabile per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
 - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali, ma costituisce un'organica anticipazione;
 - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, riferite all'intera unità edilizia;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e le seguenti prescrizioni.

Il progetto degli interventi se riferiti alla singola unità immobiliare, sarà esteso per necessità di coordinamento, ad illustrare lo stato della tipologia edilizia degli edifici di appartenenza.
 - Gli interventi sulla singola unità immobiliare non potranno in ogni caso variare l'altezza di gronda e di colmo dell'edificio di appartenenza e non potranno nemmeno variare il numero e la quota dei piani, l'allineamento delle finestre e dei balconi degli edifici di appartenenza se già usati e/o recuperati anche solo in parte ed in modo coerente, per la destinazione principale e/o ammessa di zona.
2. Tutti gli interventi, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni da individuare in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale.
3. Per la dotazione di parcheggi pubblici e privati si rinvia agli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle norme del PS, **ferma restando la possibilità di monetizzazione di tali parcheggi a fronte dell'attuazione e conseguente assegnazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei parcheggi di corona al servizio degli ambiti NS ed ES.**
4. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PGT, così come rilevabile dagli elaborati di indagine oppure da idonea documentazione da presentare all'atto della DIA, della richiesta di PC o PA, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato.
5. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie degli spazi liberi individuati nelle tavole del PR, salvo nei seguenti casi:
 - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PR come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
 - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
 - realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche norme di legge.
 - Nuovi edifici ed ampliamenti di cui al precedente art. 13.
6. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PGT potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifico accertamento documentale.

Qualora, nel corso di interventi su edifici classificati 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, le stesse dovranno essere ripristinate in conformità al progetto approvato, previo il rilascio di nuovo PC ovvero decorrenza DIA.
7. Tra i requisiti qualitativi degli interventi è richiesto che le nuove unità abitative non possano avere

superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali inferiore a 40,00 m². La superficie minima di cui sopra, potrà essere ridotta mediante convenzionamento con il Comune al fine di soddisfare esigenze particolari come quelle di una residenza protetta per anziani o analoghe.

8. Per facilitare le demolizioni ed il trasferimento volumetrico di cui al precedente art. 13 3a il Comune può acquisire in partita di giro alla Banca Volumetrica Comunale istituita con apposita Delibera Comunale, i volumi da trasferire, da cedere poi per l'incremento del volume di pertinenza secondo le procedure di cui al punto 1 del presente articolo.

9. Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese negli ambiti NS e ES, sono aree di interesse generale al solo scopo di promuovere interventi di riqualificazione a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e/o del contributo di concessione edilizia e/o della monetizzazione dello standard, da ed a favore dei soli residenti e/o proprietari degli edifici che delimitano queste aree e di cui rappresentano a tutti gli effetti una pertinenza. Queste aree così vincolate adempiono anche alla verifica del fabbisogno di standard di U1 e di U2, espresso dagli interventi a permesso di costruire sugli stessi edifici. Per queste aree valgono le modalità di intervento di cui all'unità 2.5 del precedente art. 14.

9. Il PR conformemente a quanto enunciato dall'art.136 del D.Lgs. n.42/2004, dichiara di interesse pubblico i Nuclei ed i complessi/Edifici storici (NS e ES in ambito A), intesi come "immobili ed aree", di proprietà pubblica e privata, in quanto concorrono a definire lo spazio pubblico e quindi l'immagine pubblica di Ceriano Laghetto. La dichiarazione di interesse pubblico autorizza in particolare l'intervento diretto del Comune nel finanziare in toto o in parte, gli interventi di riqualificazione delle facciate degli edifici anche privati che concorrono più direttamente assieme alle aree già di proprietà comunale, a definire lo spazio pubblico. Tali interventi sono normati da un apposito Regolamento comunale (Colora Ceriano) approvato dal Consiglio Comunale ed attuato dalla Giunta.

Analogamente la dichiarazione di interesse pubblico di "aree ed immobili" dei Nuclei e complessi/Edifici Storici (NS e ES in ambito A) legittima lo scapito dagli oneri concessori dovuti per interventi edilizi sugli immobili, del costo degli interventi di riqualificazione delle facciate private non interessate da contributo comunale e del costo di riqualificazione ambientale ed urbana delle aree pubbliche e private (strade, piazze, cortili, ecc.) a comprendere anche i costi di realizzazione dei sottoservizi comuni.

Queste aree di interesse pubblico, una volta riqualificate, concorrono alla verifica del fabbisogno di standard U1 e/o U2 eventualmente dovuti per interventi sugli immobili. Per queste aree valgono le modalità di intervento di cui all'unità 2.5, e di cui all'unità 2.8 del precedente art. 14.

10. L'ambito A, in attuazione di una specifica ordinanza del Sindaco, può corrispondere, in tutto o in parte, ad una Zona a Traffico Limitato (ZTL) ai sensi dell'art.7 del Nuovo Codice della Strada.

Al fine di agevolare la mobilità dolce (ciclopedonale) interna agli ambiti A quali ZTL, vengono confermate tutte le servitù di passo e/o aree di sosta di tipo pubblico o di servitù pubblica, per le quali deve cessare l'eventuale usucapione impropriamente esercitata da parte terzi.

11. Gli interventi che ricadono nelle aree di pertinenza fluviale di cui al successivo art.37 sono soggetti alle prescrizioni dello stesso articolo.

Sezione II - TESSUTO DI INTERESSE STORICO-TIPOLOGICO (A1-TIST)

Art. 11.bis - Generalità

1. Il PR individua come ambiti A1-TIST gli insediamenti circostanti gli ambiti A-NS ed A-ES, esistenti al 1970 ed in parte già al 1930 “che possono considerarsi parte integrante” degli ambiti A per caratteristiche insediative e per indici, ponendosi in continuità con alcuni elementi (tipo-morfologici) di densità, altezza e distanza degli ambiti A-NS e A-ES. Gli ambiti A1-TIST sono compresi con gli ambiti A-NS e A-ES nello stesso Ambito Morfologico n.1-“Il Borgo di Ceriano Laghetto” che detta per entrambi gli ambiti gli stessi indirizzi di tutela e riqualificazione dei tipi edilizi e degli edifici di una o più classi che li compongono.
Il progetto degli interventi negli ambiti A1 – TIST, attuano tali indirizzi di progetto di cui all’Ambito morfologico n°3 di cui al successivo art.41, se ed in quanto non in contrasto con le presenti norme.
2. Gli ambiti A1- TIST, di interesse storico - tipologico, esistenti al 1970 (Perimetro Centro Edificato ex L. 865/1971) ed in parte già al 1930, sono insediamenti (tipi edilizi ed edifici isolati) interni al Tessuto Urbano Consolidato, di testimonianza storico-tipologica del periodo antecedente i D.M. 1 – 2 aprile 1968.
Questi ambiti corrispondono alle zone di recupero di cui all’art. 27 – L. 457/78.
3. La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico-tipologico A1-TIST, si basa sull’indagine tipo-morfologica degli edifici e degli spazi liberi di cui all’A.R. n.2 “Il Borgo di Ceriano Laghetto” e detta gli indirizzi per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell’insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
4. Gli eventuali esempi di archeologia industriale e le eventuali altre testimonianze di questo patrimonio storico-tipologico sono assimilabili alle testimonianze di cui agli Articoli 11 c. 1 e 50 c. 1 del D. Lgs 42/2004, esposti e non alla pubblica vista, individuati e/o da individuare e da documentare in sede di progetto edilizio così come previsto.

Art. 12.bis - Tessuto di interesse storico – tipologico (A1-TIST)

1. Gli interventi negli ambiti A1– TIST devono essere volti a:
 - conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico di tali ambiti migliorando le condizioni abitative (prevalenti) e di lavoro e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.
 - recuperare e valorizzare gli impianti vegetali comunque configurati, dei giardini e parchi, in attuazione dell’AR n.4-All.D-NTA-DP.Per questi ambiti A1-TIST valgono gli indirizzi di cui all’Ambito morfologico n.3 di cui al successivo art.41.
2. Negli ambiti A1 – TIST vale il volume edificato esistente alla data di adozione del PGT.
Per “volume edificato” si intende, ai fini dell’applicazione del presente articolo ed a precisazione del precedente art.8.6, il valore dell’involucro edilizio entro e fuori terra, degli edifici antecedenti al 1970.
Per gli edifici costruiti successivamente al 1967, si applica la disposizione di cui al precedente art. 8.6.
3. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio, è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilizie e dei fabbricati a quanto previsto dall’ultimo atto autorizzativo rilasciato o allo stato di fatto storicamente consolidato antecedentemente al 1967.
4. Negli ambiti interessati da Piani di Recupero e Programmi Integrati di Intervento vigenti alla data di adozione del PGT si attuano gli interventi previsti dagli stessi.
5. Gli interventi sull’edificato sono disciplinati definendo:
 - gli ambiti e le unità edilizie di intervento, corrispondenti ai Tipi edilizi di cui al comma 6-A.R.n.2-All.D-NTA-DP ed alle relative aree di pertinenza di cui al precedente art.16
 - le categorie di intervento prescritte per ciascun edificio o unità edilizia (tipo edilizio) e per le loro aree di pertinenza.
 - gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di Permesso di Costruire Convenzionato o P.A.

Art. 13.bis - Modalità di attuazione degli interventi in ambiti A1-TIST

1. Indici urbanistici e modalità d’intervento
 - a - Per gli interventi in aree edificate
 $ITP = IFP = \text{esistente}$
 $IT = IF = \text{esistente per } ITP = IFP \text{ esistente inferiore a } 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2;$
 $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ per } ITP = IFP \text{ superiore a } 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
La SLP di cui all’IT = IF = $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ può essere incrementata dalla SLP rimanente che risulta applicando l’art. 8 c.6 –“Volume e SLP degli edifici edificati”, a condizione che tale SLP venga edificata per una destinazione complementare alla destinazione principale.

In alternativa alla verifica degli indici IT=IF ed alla integrazioni di cui all'art.8 c.6, è possibile l'incremento della SLP per interventi di riqualificazione urbana di cui al successivo art.17.8.b.

RC = esistente eventualmente incrementato del 50%.

H = esistente. Per le integrazioni di cui alle presenti norme l'altezza (H) non può superare quella dell'edificio circostante più alto.

Per gli edifici esistenti all'interno delle unità d'intervento (Tipi edilizi di cui al comma 6 dell'A.R. n.1) alla data di adozione del PGT, è confermata la SLP esistente regolarmente assentita e/o corrispondente allo stato di fatto storicamente consolidato antecedentemente al 1970.

Sui singoli edifici sono possibili i soli interventi a Permesso di Costruire semplice e/o convenzionato di cui al successivo comma.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni anche con demolizione e ricostruzione, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiunte di epoca recente e prive di valore storico-tipologico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione nel rispetto delle distanze preesistenti se inferiori alla DC di cui al precedente art.8.12, sono subordinati all'impossibilità di adeguarle a quanto previsto dai precedenti artt.8.12 e 8.13

b - Per gli interventi in aree non edificate e non costituenti pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PGT e della sua Variante 1/2012 se ed in quanto ammessi dalle presenti norme

IFP = 0,35 m²/m² o IT = 0,40 m²/m² a seconda delle modalità d'intervento

RC = 40%

H = 2 piani f.t.

Dc e DE come da precedenti artt. 8.12 e 8.13.

c - Modalità d'intervento

Gli interventi in aree edificate e/o in aree non edificate negli ambiti A1-TIST per l'utilizzo dei rispettivi indici IT=IF, sono possibili:

- a Permesso di Costruire semplice nei casi previsti dall'art. 12.c.1a ed in particolare per gli interventi di tipo a),b) e c) di cui al precedente art.10 e per interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti in aree edificate, senza demolizione e ricostruzione e senza cambio di destinazione d'uso;
- a Permesso di Costruire Convenzionato nei casi previsti dall'art. 12.c.1b ed in particolare:
 - per interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione e/o
 - con cambio di destinazione d'uso da attività produttive e artigianali in atto e/o dismesse, con destinazione residenziale e/o destinazione ad essa complementare e/o con destinazione di interesse generale o pubblico e/o
 - con recupero del sottotetto di cui e secondo le modalità della L.R. n.12/2005 e s.m.i. e/o
 - con le integrazioni di SLP di cui al c.6b del presente articolo e di cui al successivo art. 25.4 di edifici non di valore storico-artistico (classe 2) e/o
 - per interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti in aree edificate e/o
 - per nuovi interventi su aree non edificate e non costituenti pertinenza di edifici esistenti, ad indice 0,35 m²/m²
- a P.A. alle condizioni di cui all'art. 5.7.1 NTA – DP, nei casi previsti dall'art.12c.1c ed in particolare per nuovi interventi su aree non edificate e non costituenti pertinenza di edifici esistenti nell'unità di intervento ad indice di 0,40 m²/m² o su aree aventi superficie > 1500 m².

Gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di un P.A. d'iniziativa pubblica o privata, sono riferiti alle unità minime di intervento corrispondenti ai tipi edilizi di cui al comma 6-A.R.n.2-“Il Borgo di Ceriano Laghetto”, già individuati nella cartografia del DP o da individuare con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e s.m.i. se in estensione della zona di recupero del PGT.

Un PA può essere attuato anche in tempi diversi e per parti, attraverso l'identificazione di più comparti di intervento riferiti ad uno schema generale e concordato di cui all'art.9 c.9 e 10 delle NTA - DP, esteso all'intera unità minima d'intervento (Tipo Edilizio), perché sia assicurata l'unitarietà degli interventi e il rispetto della morfologia dello stesso Tipo Edilizio.

Nelle more di formazione dello strumento attuativo già individuato, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo le disposizioni di cui all'Art. 9, comma 2. del DPR. 380/2001 e s.m.i., che non comportino un aumento del carico urbanistico secondo le disposizioni stabilite dal Piano dei Servizi, in particolare per gli interventi di cambio di destinazione urbanistica. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto alla data di adozione del PGT e che svolgono una o più attività insalubre di 1° classe, sono soggetti alle operazioni consentite all'interno del centro edificato di cui al titolo 2.7.3.3. del Regolamento Comunale d'Igiene vigente.

1. Standard e parcheggi privati

A richiesta dell'Amministrazione comunale vengono cedute o monetizzate

a- per gli interventi a P.A. e/o P.C. per cambio di destinazione d'uso e/o in sostituzione dei P.A.

- tutte le aree P2 di cui all'art.9-NTA-PS risultanti dall'IT di progetto
- le aree U di cui all'art.9-NTA-PS

--per gli insediamenti esistenti le aree risultanti dall'incremento della SLP esistente e dalla SLP corrispondente al cambio di destinazione d'uso e

--per i nuovi interventi le aree risultanti dalla SLP di differenza tra l'indice di $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e l'indice di $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$

b- per gli interventi a P.C. e PdC

- tutte le aree per parcheggi P1 di cui all'art.9-NTA-PS, riferite alla SLP di progetto.

Parcheggi privati

I parcheggi privati verranno ceduti nella quantità disposta dall'art.8-NTA-PS

Per gli interventi a P.C. i parcheggi P1 ed i parcheggi pertinenziali potranno essere monetizzati, tutti o in parte, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale di attuare ed assegnare i parcheggi di corona di cui all'art.9.9.-NTA-PS.

La quota di urbanizzazione secondaria calcolata come previsto dal P.S. che non viene ceduta all'interno dei P.A. e/o dei P.C.C., verrà monetizzata.

La perequazione di cui all'art. 5 NTA – DP, sarà calcolata per gli interventi a P.A., sul 40% della SLP destinata a residenza calcolata deducendo dalla SLP totale la SLP residenziale esistente e sulla SLP di integrazione della SLP di cui all'IT di progetto e per i nuovi interventi sulla SLP di differenza dell'IFP = $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e dell'IT = $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3. Non possono essere edificate le aree e gli spazi rimasti liberi se destinati dal PGT ad usi urbani o collettivi di cui al successivo Art.29, nonché le aree e gli spazi di pertinenza dei vari Tipi Edilizi, se non per gli interventi di integrazione edilizia di cui al successivo c.6b.

4. Gli interventi negli ambiti A1 possono contemplare le casistiche di seguito elencate, attuabili a PCc:

a) la SLP e/o SC esistenti al 1970 di rustici, superfetazioni comprese le tettoie, fabbricati accessori, o parti di essi di superficie SLP e/o SC uguale o inferiore a $40,00 \text{ m}^2$, non appartenenti all'impianto originario, anche con destinazioni diverse dalle disposizioni del PR, può essere accorpata al 50% per le tettoie ed al 100% negli altri casi, negli edifici principali del tipo edilizio di appartenenza così come previsto dal comma 4 delle NdR dell'AR n°2 – All. D – NTA – DP oppure può essere trasferita al 50% per le tettoie ed al 100% negli altri casi negli AT, ovvero in aree appartenenti agli ambiti prevalentemente residenziali, di cui all'Art. 20, salvo diverse disposizioni delle norme del PR, ad una delle seguenti condizioni:

- obbligo di riqualificazione degli spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni, anche per la realizzazione di parcheggi privati.
- cessione gratuita al Comune di Ceriano Laghetto, dei sedimi relativi a spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni.

b) le aree ed immobili (edifici e relative pertinenze) costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiuto (tipi edilizi), con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero inattuati ai sensi del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio di $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, riferito alla superficie fondiaria dell'intera unità edilizia considerata, la cui capacità edificatoria può essere utilizzata per le perequazioni interne all'unità o trasferita nelle aree consolidate (TUC) o negli ATR, alle seguenti condizioni:

- obbligo di riqualificazione delle corti, dotazione di parcheggi privati, preferibilmente interrati, recupero delle facciate, fronte pubblico e privato e parti comuni degli edifici.
- applicazione dei contenuti e delle disposizioni delle presenti norme per il recupero degli edifici esistenti.

c) la SLP e/o SC esistente al 1970 di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, o parti di essi, oltre che di eventuali corpi incongrui esistenti nelle corti, aderenti o staccati dall'edificio principale, che anche storicamente sono da considerare estranei, aggiunte improprie all'impianto edilizio principale con superficie superiore a $40,00 \text{ m}^2$, possono essere accorpate all'edificio principale o riutilizzate, mediante intervento di ristrutturazione edilizia, di ampliamento per aumento della sua altezza a raggiungere la minima altezza del tipo edilizio di appartenenza, di integrazione edilizia di cui alle presenti norme e/o mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad un ambito funzionalmente e urbanisticamente compiuto (tipo Edilizio) finalizzato a:

- ricomporre l'impianto morfologico dei tipi edilizi di cui al comma 6 dell'A.R. n.1 di cui all'Allegato E alle NTA-DP e dei loro affacci su spazi pubblici;
- riqualificare gli spazi pertinenziali risultanti, con dotazione di parcheggi privati preferibilmente interrati. In questo caso è anche possibile per il recupero di un sottotetto corrispondente all'edificio la sopraelevazione della quota di gronda e di colmo esistenti sino al limite massimo della quota di gronda e di colmo, degli edifici limitrofi o più vicini oppure l'ampliamento sul nuovo sedime ad interessare aree di proprietà esclusiva, a verificare l'indice massimo I_f di $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di cui al DM 2 aprile 1968.

- d) agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio pari al 50% della SLP esistente, da utilizzare per le perequazioni interne all'unità o da trasferire nelle aree consolidate (TUC) o negli ATR, alle seguenti condizioni:
- compatibilità con le prescrizioni del PR relativamente alla destinazione delle aree;
 - recupero dell'edificio e riuso residenziale e per funzioni compatibili;
 - riqualificazione delle corti, dotazione di parcheggi privati secondo le disposizioni del PS.
- e) la SLP di portici, porticati e logge esistenti potranno essere ridimensionati acquisendo la SLP per destinazioni principali e/o complementari alla destinazione dell'edificio, a condizione che non vengano interrotte le funzioni di sosta e/o passaggio originarie, ma solo ridimensionate.
5. I benefici di cui al precedente c. 4, concedibili da parte del Comune di Ceriano Laghetto per la riqualificazione delle corti e parti comuni degli edifici, sono ammissibili alle seguenti condizioni:
- a) per l'ambito o area di intervento deve essere presentato un progetto di riqualificazione degli immobili e/o degli spazi comuni nel loro complesso;
 - b) il progetto di intervento, configurato quale Permesso di Costruire Convenzionato o PA, perfeziona le modalità di cui al precedente c. 4 a fronte della prestazione di idonee garanzie reali, pari al valore della capacità insediativa trasferita, prestate dai Soggetti interessati;
 - c) il progetto esecutivo di intervento, deve essere redatto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici e documentare i costi di realizzazione mediante computo metrico estimativo.
 - d) la Convenzione deve essere sottoscritta entro un anno dall'approvazione dei progetti di intervento, pena la decadenza dell'intervento, approvato con le modalità di cui all'Art. 93 c. 4 della LR. 12/05; la realizzazione degli interventi approvati, deve essere completata entro il termine massimo di tre anni dalla sottoscrizione della Convenzione.
6. a) Il recupero dei sottotetti esistenti degli edifici in ambito A1, esclusi gli edifici di classe 1 e 2.1 di cui al precedente art. 16, è consentito congiuntamente per l'intero edificio di appartenenza dell'unità immobiliare interessata dal recupero nel rispetto dell'altezza di gronda e di colmo dell'edificio confinante più alto.
- Per gli edifici prospettanti direttamente sugli spazi pubblici, il recupero dei sottotetti è subordinato allo studio dell'intera facciata dell'edificio anche in riferimento allo spazio pubblico stesso.
- Per gli edifici di classe 1 e 2.1 il recupero dei sottotetti esistenti è possibile esclusivamente entro la sagoma della copertura esistente e senza apportare alcuna modifica alle caratteristiche geometriche della copertura.
- Le procedure e le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma precedente sono quelle fissate dalla L.R. n° 12/2005.
- b) Per gli edifici di cui agli ambiti A1, esclusi gli edifici di Classe 1 e 2.1 sono inoltre possibili le seguenti integrazioni edilizie:
- a - realizzare un porticato con loggia soprastante per l'intera facciata interna dell'edificio, per la realizzazione di collegamenti esterni tra le varie unità abitative o per la formazione di logge e balconi;
 - b - delimitare con vasi e/o siepi un'area di rispetto lungo l'intera facciata interna dell'edificio per organizzare l'ingresso ed il disimpegno delle singole unità abitative (quinta verde);
 - c - realizzare preferibilmente in sottosuolo o recuperando le volumetrie degli edifici edificati, locali lavanderia e/o deposito o la centrale termica al servizio di tutto o in parte degli edifici del comparto;
 - d - realizzare in sottosuolo, con accessibilità esterna e/o meccanica, box interrati e locali deposito di pertinenza degli alloggi degli edifici del comparto.

Art. 14.bis - Categorie d'intervento

In sede di progetto degli interventi in ambito A1, potranno essere precisati/modificati/rettificati i tipi edilizi di cui all'elaborato PR03 a cui applicare gli indirizzi di progetto della DGR IX (2727) 2011 (All.E-NTA-PR).

Il progetto degli interventi dovrà inoltre preventivamente attribuire ai Tipi edilizi interessati dall'intervento, la classe di cui al precedente art.14 delle NTA-PR per l'osservanza delle categorie d'intervento previste per ciascuna classe di edificio.

Gli edifici di classe 1 sono già individuati dal PGT e per essi si applicano le relative categorie di intervento di cui al precedente art.14.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica individuati dal DP e/o proposti dai diretti interessati all'interno degli ambiti ATR del Borgo di Ceriano Laghetto, i singoli interventi potranno essere attuati anche parzialmente in attuazione dello schema generale delle schede di indirizzo progettuale di cui all'All.C alle NTA-DP e degli obiettivi di riqualificazione/rigenerazione illustrate dallo stesso Allegato.

Nel caso di interventi di ristrutturazione e di rigenerazione proposti dai diretti interessati all'interno degli ambiti del Borgo di Ceriano Laghetto e non ancora perimetrati, i singoli interventi dovranno essere inquadrati in uno schema generale e concordato relativo all'ambito funzionale all'intervento e dovranno attuare gli

indirizzi di riqualificazione dei tipi edilizi compresi nell'ambito ed in attuazione gli obiettivi proposti dall'A.C. per quell'ambito in funzione del suo contesto.

Art. 15.bis - Destinazioni d'uso

1. Gli ambiti A1 sono ambiti polifunzionali per attività residenziali/economiche/di servizio di cui all'art.9.2 a),b) e c) fra loro intercambiabili se ed in quanto compatibili così come esemplificato dal successivo c.3. Il PR persegue l'obiettivo della tutela della residenza (a), del consolidamento delle attività commerciali e di servizio (b) e produttivo - artigianali (c) se compatibili, storicamente presenti all'interno di questi insediamenti. Tale obiettivo è finalizzato alla equilibrata integrazione di queste attività fra complementari ed alla qualificazione/valorizzazione delle originarie tipologie insediative e degli spazi e servizi pubblici.
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso in atto (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, dell'All. n°2 – Viabilità – Doc.1B – DP, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
3. Con riferimento al precedente Art. 9 e all'allegato A alle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni ammissibili e quelle non ammissibili, fermo restando che altre destinazioni potranno essere dichiarate ammissibili se ed in quanto complementari della destinazione principale.

Destinazioni ammissibili

a- principale prevalente: residenza (U1).

- complementari: U 2, U 3.2, U 4 , U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 12,U13, U 15, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 26, U 40, U 41, U49, U 51.

b- principale prevalente: di servizio ed assimilabile (U4).

- complementari: U 1, U 2, U 3.1, U 3.2, U 4 , U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 12, U 13, U 13.1, U 14, U 15, U 16, U 17, U 18, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 25, U 26, U 40, U 41, U49, U 51.

c- principale prevalente: attività economiche integrabili nel contesto urbano: U12.

- complementari: U 1, U 2, U 3.1, U 3.2, U 4 , U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 13, U 13.1, U 14, U 15, U 16, U 17, U 18, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 25, U 26, U 40, U 41, U49, U 51.

Destinazioni non ammissibili

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili sono quelle di cui all'Art. 9 c. 2 lettere c, d, e.

Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono le seguenti:

U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare

U 6.3 MS1 tra 600 e 1.500 m² - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6.4 MS2 tra 600 e 1.500 m² - Medie strutture di vendita del settore non alimentare

U 7 - Centri di telefonia in sede fissa

U 9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi

U 10 - Distribuzione carburanti per uso auto-trazione

da U 32 a U39 (funzioni agricole)

da U 27 a U 31e (funzioni produttive manifatturiere e assimilabili).

4. I locali destinati ad unità di vicinato, devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, private o di uso pubblico; l'attività commerciale è ammessa anche al primo piano degli edifici.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da U5 (unità di vicinato), U11 (pubblici esercizi), esistenti alla data di adozione del PGT, a favore della residenza, che comportano la perdita di spazi per unità di vicinato, esercizi pubblici, ecc.

5. E' sempre consentito il passaggio da altro uso alle destinazioni di cui al precedente c.3, salvo il caso di edifici storici monumentali non residenziali.
6. Specificazioni degli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi del PGT, Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, i Programmi di Riqualificazione Urbana, Programmi Integrati Commerciali. Questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'ambito di intervento e potenziare il servizio commerciale presente.

Art. 16.bis - Prescrizioni generali

1. In relazione alla estensione dell'intervento diretto si applicano le seguenti prescrizioni:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a singole parti dell'unità edilizia (Tipo edilizio).
 - gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a singole parti dell'unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento dell'intera unità edilizia (tipo edilizio), in modo da dimostrare che:
 - l'intervento parziale non contrasta con quanto realizzabile per le parti di unità edilizia (tipo edilizio) non coinvolte.
 - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali, ma costituisce un'organica anticipazione.

- l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, riferite all'intera unità edilizia.

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a singole parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e le seguenti prescrizioni.

Il progetto se riferito alla singola unità immobiliare di edifici di Classe 1, sarà esteso per necessità di coordinamento, ad illustrare lo stato della tipologia edilizia degli edifici di appartenenza.

Gli interventi sulla singola unità immobiliare non potranno in ogni caso variare l'altezza di gronda e di colmo dell'edificio di appartenenza e non potranno nemmeno variare il numero e la quota dei piani, l'allineamento delle finestre e dei balconi degli edifici di appartenenza se già usati e/o recuperati anche solo in parte ed in modo coerente, per la destinazione principale e/o ammessa di zona..

2. Tutti gli interventi, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni da individuare in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale.
3. Per la dotazione di parcheggi pubblici e privati si rinvia agli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle norme del PS.
4. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PGT, così come rilevabile dagli elaborati di indagine ovvero da idonea documentazione da presentare all'atto della presentazione del PC o della DIA, della richiesta di PCC o PA , ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato.

Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo all'interno dei cortili corrispondenti all'impianto originario salvo quanto consentito dall'art. 13.bis c.6b.

Le recinzioni dei lotti liberi edificabili in quanto non asserviti agli edifici esistenti, saranno arretrate dal confine di proprietà per la formazione di un'area verde di connessione ecologica dell'insediamento con le aree libere circostanti, in attuazione degli indirizzi di cui all'AR N.3B.

5. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie degli spazi liberi individuati nelle tavole del PR, salvo nei casi consentiti dall'art.20 per nuovi edifici ed ampliamenti di edifici esistenti e per le integrazioni edilizie di cui al precedente art. 13.bis c.6b.
6. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PGT potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solamente a seguito di specifico accertamento documentale. Qualora, nel corso di interventi, si verifichi il crollo di parti da conservare, le stesse dovranno essere ripristinate in conformità al progetto approvato, previo il rilascio di nuovo PC ovvero decorrenza DIA.
7. Tra i requisiti qualitativi degli interventi è richiesto, che le nuove unità abitative derivanti da interventi di tipo conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, non possano avere superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali inferiore a 50,00 m²
E' ammessa una superficie inferiore a 50,00 m² , con un minimo di 35,00 m², ai fini della tutela dell'impianto distributivo storico-tipologico originario ed a soddisfacimento di particolari fabbisogni abitativi (residenze protette, ecc.) .
8. Per facilitare le demolizioni ed il trasferimento volumetrico il Comune può acquisire in partita di giro alla Banca Volumetrica Comunale istituita con apposita Delibera Comunale, le SLP da trasferire, e poi da cedere per l'incremento della SLP di pertinenza negli ATR e/o negli ambiti del TUC quando previsto dalle presenti norme.
9. Il Regolamento Comunale di cui al precedente art.16 c.9 potrebbe individuare anche "aree ed immobili" di interesse pubblico anche in ambito A1-TIST, se ed in quanto concorrono a definire lo spazio pubblico e quindi l'immagine pubblica di Ceriano Laghetto.
Tale individuazione legittima lo scomputo dagli oneri concessori dovuti per interventi edilizi sugli immobili, del costo degli interventi di riqualificazione delle facciate private e del costo di riqualificazione ambientale ed urbana delle aree pubbliche e private (strade, piazze, cortili, ecc.) a comprendere anche i costi di realizzazione dei sottoservizi comuni.
Queste aree di interesse pubblico, una volta riqualificate, concorrono alla verifica del fabbisogno di standard U1 e/o U2 eventualmente dovuti per interventi sugli immobili.
Quale obiettivo primario di riqualificazione degli insediamenti interni all'ambito A1-TIST le presenti norme individuano l'alveo del Torrente Guisa che caratterizza l'immagine pubblica di Ceriano Laghetto.
10. L'ambito A1, in attuazione di una specifica ordinanza del Sindaco, può corrispondere, in tutto o in parte, ad una Zona a Traffico Limitato (ZTL) ai sensi dell'art.7 del Nuovo Codice della Strada.
11. Gli interventi che ricadono nelle aree di pertinenza fluviale di cui al successivo art.37 sono soggetti alle prescrizioni dello stesso articolo.

Sezione III - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- Art. 17 - Ambiti urbani consolidati
- Art. 17.1 - A1 B - Tessuti urbani di espansione novecentesca
- Art. 17.2 - C1 B1 - Tessuti urbani di formazione delle frazioni
- Art. 17.3 - C2 B2 - Tessuti urbani di formazione del capoluogo
- Art. 17.4 - C3 BV - Tessuti urbani a verde privato pertinenziale
- Art. 17.5 - C4 BC - Ambiti urbani interessati da Piani Attuativi
- Art. 17.6 - C5 CE - Ambiti dei corridoi ecologici urbani
- Art. 17.7 - C6 - Ambiti urbani di completamento
- Art. 17.8 - Integrazioni volumetriche negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato
- Art. 18 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- Art. 19 - Articolazione – Destinazione d'uso e interventi ammessi in generale – Integrazione della SLP
- Art. 20 - Edifici e complessi produttivi a rischio di incidente rilevante
- Art. 21 - APS e - Ambiti produttivi esistenti di rilievo sovracomunale
- Art. 22 - APC - Ambiti produttivi di rilievo comunale
- Art. 23 - APC i - Ambiti per attività produttive con prevalenza di attività industriali - artigianali esistenti
- Art. 24 - APC a - Ambiti per attività produttive in corso di attuazione
- Art. 25 - APC r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale
- Art. 26 - APC c - Ambiti per attività produttive esistenti con prevalenza di attività commerciali
- Art. 27 - CEP - Corridoi ecologici degli ambiti produttivi
- Art. 28 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa
- Art. 29 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 17 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI

1. Entro gli ambiti urbani consolidati, comprendenti le parti del tessuto edificato di cui al precedente Art. 1, sono definiti le prescrizioni, gli obiettivi da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare.
2. Il PR, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti subambiti:
 - **A1 B:** - Tessuti urbani di espansione novecentesca.
Sono da considerare saturi e di norma da non addensare in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata, pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico architettonico tali da poterli considerare "nucleo storico".
 - **C1 B1** - Tessuti urbani di formazione delle frazioni
 - **C2 B2** - Tessuti urbani di formazione recente del capoluogo
 - **C3 BV** - Tessuti urbani a verde privato pertinenziale
 - **C4 BC** - Ambiti urbani interessati da interventi in corso di attuazione
 - **C5 CE** - Ambiti dei corridoi ecologici urbani
 - **C6** - Ambiti urbani di completamento
3. Negli ambiti urbani di tipo C, per la realizzazione di nuovi edifici è richiesto il lotto minimo avente una superficie fondiaria > di 400,00 m². Le nuove unità abitative non possano avere superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali inferiore a 40,00 m². La superficie minima di cui sopra, potrà essere ridotta mediante convenzionamento con il Comune al fine di soddisfare esigenze particolari come quelle di una residenza protetta per anziani o analoghe.
4. Negli ambiti urbani consolidati non sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 9 c. 2 lettere c, d, e, salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche norme d'ambito.
Non sono altresì ammesse le seguenti destinazioni complementari di cui all'allegato A :
U 3, **(OSS. n. 1/8) U 6.1, U 6.2**, U 6.3, U 6.4, U 9, U 10, U 14, U 15, U 18, U 25, da U 26 a U 31, da U 32 a U 39, U 42.
- 4.1 Negli ambiti urbani consolidati sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 9 c. 2 lettere a, b, oltre alle destinazioni complementari, di cui all'allegato A, di seguito elencate **a titolo esemplificativo**, salvo specifiche prescrizioni delle norme d'ambito:
 - U 2 Residenza collettiva
 - U 4 Studi professionali e uffici in genere
 - U 5 Esercizi commerciali di vicinato
 - ~~U 6.1 Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto (OSS. n. 1/8)~~
 - U 6.1 Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto**
 - U 6.2 Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare**
 - U 7 Centri di telefonia in sede fissa
 - U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
 - U 11 Pubblici esercizi
 - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
 - U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
 - U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
 - U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
 - U 20 Attività di parcheggio
 - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
 - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso

- U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

5. Sono altresì ammesse, se già legittimamente in essere alla data di adozione del PGT, le seguenti le destinazioni compatibili:

- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.
- U 19 Attività sanitarie e assistenziali.
- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie **se ed in quanto esercitano attività insalubri di 1^a classe**).
- U 31.d Magazzinaggio e deposito coperto.

Art. 17.1 – **A1 B - TESSUTI URBANI DELL'ESPANSIONE NOVECENTESCA**

1. Comprende le parti del centro urbano **circostante le esterne alle zone A e A1 di cui possono considerarsi parte integrante ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, in quanto caratterizzate da un'edilizia consolidata a raggiunto equilibrio insediativo, ma con diverse densità e destinazioni d'uso polifunzionali, con prevalenti tipologie edilizie tipiche dei primi anni del novecento, e aree libere attrezzate a giardino.**

2. Destinazione d'uso

Con riferimento all'Art. 17 c. 4, non sono ammesse le destinazioni principali di cui all'Art. 9 c. 2 lettere c, d. Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

- U 2 Residenza collettiva
- ~~U 6.1 Medie strutture di vendita del settore alimentare o miste (OSS. n. 1/8)~~
- U 6.1 Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto**
- U 6.2 Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare**
- U 7 Centri di telefonia in sede fissa
- U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggiatori

Sono confermate le destinazioni d'uso diverse, in atto alla data d'adozione del PGT.

3. Tipi di intervento

Tutti i tipi d'intervento di cui all'Art. 10. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

4. Indici urbanistici

Per gli interventi di completamento e nuova costruzione: (OSS. n. 43)

IF = **0,6 m²/m² e/o 0,5 m²/m². Tale IF potrà essere così realizzato:**

- **la quota di 0,5 m²/m² nell'ambito dell'area di riferimento.**
- **la quota di 0,1 m²/m² realizzabile in loco attraverso il convenzionamento di cui all'art. 17.8.a in attuazione di uno o più criteri di perequazione di cui all'art.5.11 delle NTA - DP, può essere trasferita e/o trasferibile negli altri ambiti del territorio secondo le relative disposizioni normative.**

Rc max = 40%, H max = esistente e comunque non superiore all'edificio adiacente più alto.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP regolarmente assentita.

5. Prescrizioni generali

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16; le autorimesse devono essere comprese nella sagoma dell'edificio, con esclusione dell'accesso diretto dalla strada, ovvero

opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza. I manufatti isolati esistenti destinati ad autorimessa, in contrasto con le finalità di cui sopra, devono essere demoliti in concomitanza con gli interventi autorizzati ai sensi della presente articolo. Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo all'interno dei cortili appartenenti all'impianto originario. Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche: altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 60 cm.; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie.

Ove le situazioni preesistenti del contesto lo richiedano, è consentita la realizzazione di muri pieni intonacati secondo la tradizione locale.

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,50 m opaca per l'intera superficie.

6. Strumento attuativo

Piano Attuativo, Permesso di Costruire semplice o convenzionato o DIA

per interventi di nuova costruzione e per interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia e per interventi di demolizione e ricostruzione a indice $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

P.A. per interventi di nuova costruzione ad indice $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e per interventi di ristrutturazione urbanistica

7. Prescrizioni particolari

Per gli edifici e relative aree di pertinenza aventi valore ambientale, documentario o tipologico per la specifica connotazione dei caratteri paesistici, architettonici o edilizi, rilevabili in sede di progetto o specificati nella cartografia del PR, si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 14. Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37.

Art. 17.2 - **C1 B1** - TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE DELLE FRAZIONI

1. Si tratta di parti del tessuto consolidato, a prevalente destinazione residenziale U1, edificate con densità diversa attorno al 1950, costitutivo delle frazioni Dal Pozzo e Villaggio Brolo, successivamente completato in attuazione degli strumenti urbanistici generali, per le quali sono ammessi interventi di completamento.
2. In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito NS di cui all'Art. 12, **A1 di cui all'art. 12bis**, C5 di cui all'Art. 17.6 e SR, MV, IA di cui all'Art. 29, in aggiunta alla capacità edificatoria propria nel rispetto dell'IF ammesso.

3. Destinazione d'uso

Con riferimento all'Art. 17 c. 4, non sono ammesse le destinazioni principali di cui all'Art. 9 c. 2 lettera c, d, e. Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

U 2 Residenza collettiva

~~U 6.1 Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto (OSS. n. 1/8)~~

U 6.1 Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto

U 6.2 Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare

U 7 Centri di telefonia in sede fissa

U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT. (OSS. n. 61)

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, in tutto o in parte adibiti ad attività di ristorazione, ricettive, alberghiere, comunque riconducibili alle attività U40, U41, U42 di cui allegato A, è ammesso l'incremento degli indici urbanistici d'ambito, nei limiti seguenti, ma nel rispetto di ogni altro parametro urbanistico:

50% della SLP per edifici aventi SLP complessiva fino a $150,00 \text{ m}^2$;

30% della SLP per edifici aventi SLP complessiva $>$ di $150,00 \text{ m}^2$.

L'incremento è ammesso unicamente ed unitariamente per le funzioni delle attività U40, U41, U42 di cui allegato A.

4. Strumento attuativo

Permesso di Costruire semplice o convenzionato o DIA o SCIA o CIA

per interventi di nuova costruzione a $IF = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e per interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia e per interventi di demolizione e ricostruzione

P.A. per interventi di nuova costruzione a $IF = IT = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e per interventi di ristrutturazione urbanistica

5. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

6. Indici urbanistici

IF = esistente più incremento di cui al precedente comma 3.

Per gli interventi di completamento e nuova costruzione:

IF = $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$;

IFP = $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$;

Rc max = 40%;

H max = calcolata come da art. 8.15

N° piani = 2 piani f.t.

SF = 30%

Per gli edifici esistenti alla data di prima adozione del PGT confermata la SLP regolarmente assentita.

La quota di $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ può essere realizzabile in loco in attuazione di uno o più criteri di perequazione di cui all'art.5.11 delle NTA – DP.

7. Prescrizioni particolari

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16, le autorimesse devono essere realizzate preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrate o esterne purchè opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche: altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 60 cm.; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie.

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,50 m opaca per l'intera superficie.

Per le nuove costruzioni da realizzare in adiacenza ad attività produttive APC e APS, deve essere verificata la (OSS. n. 1/9) fascia di salvaguardia distanza di almeno m. 10,00 dal limite di ambito di cui all'Art. 8.12 c. 6. 7.

Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37.

Art. 17.3 - **C2 B2**- TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE DEL CAPOLUOGO

1. Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato del capoluogo, a prevalente destinazione residenziale U1, edificato con densità diversa, per le quali sono ammessi interventi di completamento.
2. In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito NS di cui all'Art. 12 in ambito A1 di cui all'art.12 bis, C5 di cui all'Art. 17.6 e SR, MV, IA di cui all'Art. 29, in aggiunta alla capacità edificatoria propria nel rispetto dell'IF ammesso.

3. Destinazione d'uso

Con riferimento all'Art. 17 c. 4, non sono ammesse le destinazioni principali di cui all'Art. 9 c. 2 lettera c, d, e.

Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

U 2 Residenza collettiva

~~U 6.1 Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto (OSS. n. 1/8)~~

U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT.

(OSS. n. 61)

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, in tutto o in parte adibiti ad attività di ristorazione, ricettive, alberghiere, comunque riconducibili alle attività U40, U41, U42 di cui allegato A, è ammesso l'incremento degli indici urbanistici d'ambito, nei limiti seguenti, ma nel rispetto di ogni altro parametro urbanistico:

50% della SLP per edifici aventi SLP complessiva fino a 150,00 m²;

30% della SLP per edifici aventi SLP complessiva > di 150,00 m²;

per un'integrazione minima per entrambe le fattispecie di 50,00 m² di SLP.

L'incremento è ammesso unicamente ed unitariamente per le funzioni delle attività U40, U41, U42 di cui allegato A.

4. Strumento attuativo

Permesso di Costruire semplice o convenzionato o DIA o SCIA o CIA

per interventi di nuova costruzione a $IF = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e per interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia e per interventi di demolizione e ricostruzione

P.A.

per interventi di nuova costruzione a $IF = IT = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e per interventi di ristrutturazione urbanistica

5. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37.

6. Indici urbanistici

IF = esistente più incremento di cui al precedente comma 3.

Per gli interventi di completamento e nuova costruzione:

IF = 0,40;

IFP = $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$;

Rc max = 40%;

H max = calcolata come da art. 8.15

N°. piani = 2 piani f.t.

SF = 30%

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT confermata la SLP regolarmente assentita.

La quota di $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ può essere realizzabile in loco in attuazione di uno o più criteri di perequazione di cui all'art.5.11 delle NTA – DP e/o trasferibile negli altri ambiti del territorio secondo le relative disposizioni normative.

7. Prescrizioni particolari

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16, realizzati preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere

realizzate autorimesse interrate o esterne purchè opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza. Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche: altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 60 cm.; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,50 m opaca per l'intera superficie.

Per le nuove costruzioni adiacenti a zone produttive APC e APS, deve essere verificata la (OSS. n. 1/9) fascia di distanza di m. 10,00 dal limite di ambito di cui all'Art. 8.12 c 6. 7.

Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37.

Art. 17.4 - C3 BV - TESSUTI URBANI A VERDE PRIVATO PERTINENZIALE

1. Si tratta di aree edificate in vari periodi e con densità diverse, caratterizzate dalla presenza di ville e edifici le cui dirette pertinenze sono attrezzate a parco e giardino che, nel complesso, rivestono un interesse ambientale.
2. Gli interventi ammessi debbono documentare le caratteristiche tipologiche, architettoniche o documentarie degli edifici, a prevalente destinazione residenziale U1.
3. Nei giardini e negli spazi aperti in generale, gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri e degli elementi presenti di interesse ambientale; in particolare è fatto obbligo del mantenimento delle alberature d'alto fusto e di pregio botanico, del sistema del verde in generale (VA), integrando o sostituendo le alberature.
4. In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito NS di cui all'Art. 12, in ambito A1 di cui all'art.12 bis, in ambiti C5 di cui all'Art. 17.6 e in ambiti SR, MV, IA di cui all'Art. 29, in aggiunta alla capacità edificatoria propria, ovvero esistente, nel rispetto dell'IF ammesso.

5. Destinazione d'uso

Con riferimento all'Art. 17 c. 4, non è ammessa la destinazione principale di cui all'Art. 9 c. 2 lettera b, c, d, e. Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

U 2 Residenza collettiva

U 7. Centri di telefonia in sede fissa

U 6.3 Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto

U 6.4 Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare

U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT. (OSS. n. 61)

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, in tutto o in parte adibiti ad attività di ristorazione, ricettive, alberghiere, comunque riconducibili alle attività U40, U41,U42 di cui allegato A, è ammesso l'incremento degli indici urbanistici d'ambito, nei limiti seguenti, ma nel rispetto di ogni altro parametro urbanistico: 50% della SLP per edifici aventi SLP complessiva fino a 150,00 m²; 30% della SLP per edifici aventi SLP complessiva > di 150,00 m².

L'incremento è ammesso unicamente ed unitariamente per le funzioni delle attività U40, U41,U42 di cui allegato A

6. **Tipi di intervento** manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione ad esclusione degli edifici che rivestono valore architettonico o documentario, nuova

costruzione.

7. Indici urbanistici (OSS. n. 1/10)

IF = esistente più incremento di cui al precedente comma 5.

~~IF = 0,30 m²/m²~~ Per gli interventi di completamento e nuova costruzione

IFP = 0,30 m²/m², IF = 0,35 m²/m²;

Rc max = 40%;

H max = calcolata come da art. 8.15

N°. piani = 2 piani f.t.

SF = 30%

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP regolarmente assentita.

8. Strumento attuativo

Permesso di Costruire semplice o convenzionato o DIA o SCIA o CIA

per interventi di nuova costruzione a IF = 0,30 m²/ m² e per interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia e per interventi di demolizione e ricostruzione

P.A. per interventi di nuova costruzione a IF = 0,35 m²/ m² e per interventi di ristrutturazione urbanistica

La quota di 0,05 m²/m² può essere realizzabile in loco in attuazione di uno o più criteri di perequazione di cui all'art.5.11 delle NTA – DP e/o trasferibile negli altri ambiti del territorio secondo le relative disposizioni normative.

9. Prescrizioni generali

Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi in coerenza con l'impianto dell'area attrezzata a parco e giardino.

Le autorimesse private possono essere realizzate nella misura stabilita dall'Art. 8.16, purchè siano salvaguardate le alberature esistenti e, in generale, i valori ambientali presenti;

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche: altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 60 cm.; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,50 m opaca per l'intera superficie.

Per le nuove costruzioni adiacenti a zone produttive APC e APS, deve essere verificata la (OSS. n. 1/9) fascia distanza di m. 10,00 dal limite di ambito di cui all'Art. 8.12 c 6. **Z.**

Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37.

10. Quartiere giardino di Via Mazzini - Pellico - S. Ambrogio

Per questa ambito C3, valgono le seguenti prescrizioni ad integrazione di quelle di cui ai commi precedenti:

a - Prescrizioni generali Edificazione

L'edificazione della zona avviene in forza ai commi precedenti e di un indice IFP = 0.15 mq./mq. e di un indice IF = 0,20 mq./mq.

Attuazione

L'edificazione di un singolo lotto presuppone l'individuazione del suo "Comparto di urbanizzazione" a comprendere con il lotto stesso, tutti i lotti in ambito C3, edificabili e di completamento, che non prospettando su strade pubbliche, necessitano per la loro edificazione, dell'estensione delle opere di urbanizzazione esistenti, pubbliche e private di cui usufruisce il lotto da edificare.

L'edificazione del singolo lotto non può in ogni caso pregiudicare l'edificazione di altri lotti, impedendone l'accessibilità o l'allacciamento alle reti di urbanizzazione.

Standard

Nella fascia di arretramento di 5 metri d'ingresso al lotto dalla strada pubblica e/o privata, dovranno essere formati gli spazi di parcheggio e verde (6 mq.) di urbanizzazione primaria di cui al Piano dei Servizi.

Obiettivo

La formazione del "Quartiere Giardino" si propone la valorizzazione dell'immagine prevalentemente verde di questa zona, favorendone l'integrazione nel Tessuto Urbano Consolidato e la sua fruizione preferibilmente ciclopedonale

b - Direttive specifiche

All'interno della zona:

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari
- 2) le strade di disimpegno saranno private se di larghezza inferiore a 6,00 ml. e superiore a 3,00 ml. e private di uso pubblico se di larghezza superiore a 6,00 ml.
- 3) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nei lotti liberi, nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici condominiali
- 4) le aree libere saranno piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e giardini (VA)
- 5) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate quando non integrate nell'edificio principale. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti
- 6) devono essere garantiti alcuni corridoi ecologici per il collegamento dei diversi ambienti naturali e alcune direttrici di permeabilità visiva
- 7) va privilegiata la mobilità ciclopedonale, in collegamento con i principali percorsi ciclopedonali comunali.

Valori cromatici

Tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.

L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne.

Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni contrasto.

Non sono ammessi serramenti nei colori bronzei, dorati o metallizzati.

Alberature

Gli spazi liberi saranno progettati nello schema del Parco/Giardino urbano di cui all'Ambito di Riquilificazione n°. 5 - Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei percorsi ciclopedonali (All.D - NTA - DP) e dovranno essere censite e conservate eventuali architetture vegetali di cui allo stesso A.R. Per la messa a dimora delle nuove alberature, devono essere preferite le specie autoctone.

- c - Quest'ambito C³ è compreso negli Ambiti di azione paesaggistica di cui all'art. 33 delle N.d.A. – PTCP di Monza e Brianza e negli Ambiti di interesse provinciale di cui all'art. 34 delle stesse N.d.A. – PTCP di cui all'Allegato B alle presenti N.T.A.

Le previsioni urbanistiche di quest'ambito dovranno quindi essere "definite, in coerenza con gli obiettivi del PTCP, dalla Provincia d'intesa" con il Comune" mediante gli istituti previsti dall'ordinamento giuridico"

- d - Qualora in sede di definizione del "comparto di urbanizzazione" esteso a tutto l'ambito, non fosse possibile assicurare l'allacciamento alle reti di urbanizzazione ad anche uno solo dei mappali esistenti e compresi nell'ambito, si dovrà procedere attraverso un Piano Attuativo che provveda all'urbanizzazione dell'intero ambito.

11. Quartiere giardino di via Vicciurino e di via M. Buonarroti

Per questa ambito valgono le prescrizioni di cui al precedente comma 10, lettere a, b, c e d.

Art. 17.5 - C4 BC - AMBITI URBANI INTERESSATI DA INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE PIANI ATTUATIVI

1. Si tratta di ambiti interessati da interventi edilizi in attuazione di Piano Attuativi vigenti a destinazione prevalentemente residenziale, per i quali sono confermati i parametri ed i contenuti **urbanistici ed edilizi** stabiliti dalla convenzione stipulata.
2. Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del PA vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino

diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

3. Allo scadere del menzionato termine sono consentiti unicamente gli interventi di cui al precedente art.4.3.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PA. **In mancanza di indici di P.A., valgono quelli in ambiti B di classe corrispondente, del PGT.**
5. Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state completate le opere di urbanizzazione in progetto, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).

Art. 17.6 - **C5 CE - CORRIDOI ECOLOGICI URBANI**

1. I corridoi ecologici urbani, comprendono le aree libere di valenza ecologico - ambientale, interne e/o adiacenti alle fasce di rispetto dalle acque pubbliche; le aree interessate da servitù di elettrodotto e metanodotto, ovvero le altre aree specificamente campite nella cartografia del PR.
2. Tali aree possono essere acquisite all'uso pubblico, da parte del Comune di Ceriano Laghetto, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a $ITV = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, oltre alla SLP di eventuali edifici esistenti, all'interno degli ambiti edificabili del tessuto consolidato (AC), di cui al precedente Art. 17, che specificamente lo ammettono, ovvero degli ambiti di trasformazione di espansione AT definiti dal DP richiamati al successivo Art. 32.
3. La capacità edificatoria assegnata di cui c. 2, si intende aggiuntiva alla SLP degli eventuali edifici esistenti, che dovranno essere demoliti all'atto del trasferimento della stessa.
4. Sono ammessi esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla qualificazione ambientale delle aree ed alla conservazione degli componenti del paesaggio agrario ancora presenti
Gli interventi di attrezzatura a verde (rimboschimento, filtro ambientale, ecc.) devono essere realizzati contestualmente all'attuazione degli interventi privati cui è stata assegnata la capacità volumetrica di cui al precedente c.2.
Le eventuali recinzioni di queste aree dovranno essere realizzate mediante siepi o reti metalliche senza cordoli continui in cemento od altro materiale. Le reti saranno di altezza massima di 2,00 m e saranno sollevate da terra di almeno 20 cm.
5. In alternativa a quanto previsto dai precedenti comma 2 e 3, è possibile che, attraverso una specifica convenzione, il proprietario dell'area rinunci all' $ITV=0,15 \text{ m}^2/\text{mq}$ di trasferimento e che il Comune rinunci all'acquisizione dell'area all'uso pubblico, fermo restando la sua appartenenza ai corridoi ecologici urbani di cui alle presenti norme.
6. Per le aree di cui al precedente comma 5, valgono le prescrizioni di cui al precedente comma 4 mentre per gli edifici esistenti sono possibili i soli interventi di cui alle lettere a, b, c, d del precedente art.10, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

Art. 17.7 - **C6 - AMBITI URBANI DI COMPLETAMENTO**

1. Si tratta di aree libere, localizzate nel tessuto urbano consolidato, anche a conferma di previsioni del previgente strumento urbanistico, per le quali sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica attuabili mediante Piano Attuativo ove specificamente indicato nelle tavole del PR, a prevalente destinazione residenziale U1.

2. Destinazione d'uso

Con riferimento all'Art. 17 c. 4, non è ammessa la destinazione principale di cui all'Art. 9 c. 2 lettera c, d, e. Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

U 2 Residenza collettiva

U 7 Centri di telefonia in sede fissa

U 6.3 Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto

U 6.4 Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare

U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

3. Strumento attuativo

Piano di Lottizzazione, **Permesso di Costruire, DIA.**

4. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento di cui all'art. 10

5. Indici urbanistici

(OSS. n. 1/11) IF IT = 0,35 m²/m²;

Rc max = 30 %;

H max = calcolata come da art. 8.15

N°. piani = 3 piani f.t.

6. Standard urbanistici

Per gli interventi subordinati alla formazione di PA é prescritta la dotazione di aree a servizi come stabilito dal PS, assicurando la dotazione e cessione di aree attrezzate a parcheggio nella misura minima di 6,00 m²/abitante.

7. Prescrizioni particolari:

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16; le autorimesse devono essere realizzate preferibilmente nella sagoma dell'edificio.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche: altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 60 cm.; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,50 m opaca per l'intera superficie.

Per le nuove costruzioni adiacenti a zone produttive APC e APS , deve essere verificata la (OSS. n. 1/9) fascia distanza di m. 10,00 dal limite di ambito di cui all'Art. 8.12 c 6. **7.**

Art. 17.8 - INTEGRAZIONI DI SLP NEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti già edificati, con l'obiettivo di soddisfare il fabbisogno di SLP dei Cittadini residenti e di sanare situazioni precarie dal punto di vista igienico - sanitario ed urbanistico.

Le presenti integrazioni sono alternative e non aggiuntive delle integrazioni già previste nei vari ambiti del T.U.C.

a - SLP convenzionata

Oltre la SLP di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti residenziali del T.U.C. (A1, C1, C2 e C3) ed al fine di esaurire la capacità insediativa degli Ambiti di Trasformazione residenziale di cui al D.d.P., il P.G.T. rende disponibile, una SLP aggiuntiva da assegnare **mediante bando pubblico** ai cittadini residenti da almeno dieci anni ed in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata, per soddisfare la dotazione di 120 m³/ab. per componente la famiglia per un massimo di 120 m².di SLP per alloggio da convenzionare.

Tale SLP potrà essere sommata a beneficio esclusivo dei cittadini assegnatari, alla SLP di pertinenza di ciascun lotto, in ambito A1, C1, C2 e C3 nel rispetto **dei soli indici del solo indice** di altezza e **superficie coperta** della zona interessata e degli arretramenti di cui al precedente art.8, **con possibilità di incremento di 1/3 del R.C. dell'ambito.**

L'aumento di SLP del lotto di intervento avverrà nella dimensione massima del 15% della volumetria originaria e comunque pari ad un **minimo di un** alloggio.

b - SLP di riqualificazione urbana

Oltre la SLP di Piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti residenziali, il P.G.T. rende disponibile, una SLP aggiuntiva da utilizzare nei seguenti casi:

1 - Negli ambiti A1, C1, C2 e C3 esterne ai Piani Attuativi vigenti è possibile previo convenzionamento l'accorpamento di edifici esistenti anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di ambito, alle seguenti condizioni:

- a) edifici ultimati da almeno dieci anni alla data della richiesta;
- b) edifici che da almeno 10 anni, abbiano realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di ambito previsto dal P.G.T. vigente;
- c) edifici isolati, mono o bifamiliari, a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano - per ciascuno dei lotti interessati - tutti i suddetti presupposti, sono consentite operazioni di riordino e di densificazione mediante accorpamento degli edifici esistenti, con la realizzazione - sul terreno interposto tra gli edifici medesimi - della SLP geometricamente necessaria fino ad un massimo, per ciascun lotto, di 120 m². di SLP per l'accorpamento stesso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) l'accorpamento deve produrre un risultato che realizzi un miglioramento morfologico e della qualità del prodotto edilizio complessivo;
- 2) l'accorpamento deve essere preceduto dall'eliminazione di tutte le superfetazioni, secondo un progetto complessivo di sistemazione dei terreni liberi da edificazione;
- 3) debbono essere rispettate le norme di ambito fatto salvo che la distanza esistente rispetto alla strada ed ai confini di proprietà sarà da valutare con riferimento al fabbricato più prossimo alle strade ed ai confini nonché il Rc (verificato congiuntamente su tutti i lotti) sarà pari alla somma delle superfici coperte dai corpi di fabbrica principali da accorpare, maggiorata di un terzo.

2 - In attuazione di quanto previsto dal precedente art.2.3.B, è possibile procedere alla rettifica degli elaborati AT01,AT02,AT03 del Piano delle Regole, per recepire eventuali edifici esistenti ma da loro non censiti, definendone la relativa categoria di intervento di cui al precedente art.14 e/o il trasferimento del loro volume previa demolizione degli stessi.

c - Meccanismi premiali

1 - Gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di superare adeguatamente i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio Comunale, per **l'edilizia sostenibile l'efficienza energetica degli edifici**, potranno usufruire dell'incremento di SLP di cui al successivo art. 38.1 per la residenza. Nel caso di edifici esistenti, tale incremento può riguardare il recupero di spazi aperti (porticati, logge, ecc...) funzionalmente connessi all'abitazione, se ed in quanto consentiti dalle altre norme delle NTA del PGT o dal Regolamento Edilizio.

2 - In alternativa all'incremento di SLP, gli interventi di cui sopra potranno usufruire di agevolazioni finanziarie (sconto sul contributo di costruzione) se ed in quanto deliberate dall'Amministrazione

Comunale e/o definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

- 3 - A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale (P.A. o P.C.) verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici di SLP e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle azioni previste. In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.

Prescrizioni

Per le operazioni di cui ai precedenti commi a, b, c e per il recupero dei sottotetti di cui al successivo art. 18 e per le quote aggiuntive dell'indice IF di cui agli ambiti B e C, il P.G.T. rende disponibile una SLP complessiva di m² 3.000,00 da sommare alla SLP di Piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme delle singole zone.

Le operazioni di cui ai precedenti capitoli a e b non sono cumulabili fra loro e possono essere realizzate una sola volta, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica.

Le integrazioni di SLP per convenzionamento ed in attuazione dei meccanismi premiali non può superare complessivamente la percentuale massima del 15% di cui all'art. 11.5 – L.R. n° 12/2005 per ogni intervento.

Per tutte le operazioni non soggette a piano attuativo di SLP, convenzionata e di riqualificazione urbana, gli interessati/operatori devono presentare e trascrivere nei registri immobiliari comunali, prima del rilascio del permesso di costruire o presentazione della DIA, impegnativa di vincolo di SLP edificandi di cui all'art. 8.19 delle presenti norme, implementata dall'impegno di realizzazione contestuale di tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera. Prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune.

Art. 18 - TRASFORMAZIONE DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

1. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 non è ammessa nei seguenti ambiti urbani e tipologie edilizie, ad esclusione dei casi evidenziati al comma 2:
 - edifici di unità 1, 2.1 e 2.6 di cui al precedente art.14, compresi nei Nuclei storici, NS e edifici di interesse tipologico - documentario, ES se ed in quanto comporta la modifica della sagoma della copertura esistente (art.13 c.3 d)
 - edifici realizzati nell'ambito di piani attuativi approvati in attuazione del previgente PRG
 - edifici aventi destinazione diversa dalla residenza
 - edifici inseriti in ambiti APC, APS, AA
 - edifici realizzati negli ambiti di trasformazione di espansione e riqualificazione
2. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 è ammessa nei seguenti ambiti urbani e tipologie edilizie:
 - a) - edifici esistenti ricadenti in ambito C1, C2, C3.
 - b) - edifici esistenti ricadenti in ambito C4
 - c) b) - edifici esistenti ricadenti in ambito A di unità 2.2, 2.3, 2.4 e 2,7 alle condizioni di cui all'art. 13
 - d) c) - edifici esistenti in ambito A1 alle condizioni di cui al precedente art. 13 bis c.6 a).
 - e) d) - edifici esistenti in ambito APCrPer il recupero dei sottotetti degli edifici in ambito C1, C2, C3, C4 e APCr il numero di piani di ciascun ambito, può essere aumentato di un piano.
Per il recupero dei sottotetti degli edifici in ambito A, quando ammesso, ed in ambito A1, l'altezza degli edifici non può superare l'altezza dell'edificio più alto confinante.
3. Per gli interventi di cui al c. 2, che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, è ammessa la monetizzazione dei parcheggi privati nei casi di cui alla lettera a) limitatamente agli edifici mono e bifamiliari; è richiesta la dotazione di parcheggi privati, secondo le disposizioni di legge sopra richiamate e delle presenti norme, nei casi di cui alla lettera b).

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 19 - ARTICOLAZIONE - DESTINAZIONI D'USO E INTERVENTI AMMESSI IN GENERALE **- INTEGRAZIONE DELLA SLP**

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive si articolano in:
 - APS: Ambiti per attività produttive di rilievo sovracomunale, (totalmente o prevalentemente edificati).
 - APC: Ambiti per attività produttive di rilievo comunale, (totalmente o prevalentemente edificati).

2. Interventi ammessi:

In tutti gli ambiti APS e APC sono ammessi gli interventi edilizi di cui all'Art. 10.

3. Negli ambiti specializzati per attività produttive non sono ammesse le destinazioni d'uso principali e complementari di cui all'Art. 9 c. 2 lettere a, b, d, e, oltre alle destinazioni e attività complementari di seguito elencate, salvo quanto diversamente specificato nelle norme d'ambito:
 - U 4 Studi professionali e uffici in genere
 - U 6.3 MS1 > 600 m² - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto
 - U 6.4 MS2 > 600 m² - Medie strutture di vendita del settore non alimentare
 - U 7 Centri di telefonia in sede fissa
 - U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
 - U 19 Attività sanitarie e assistenziali
 - U 20 Attività di parcheggio
 - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
 - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
 - U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
 - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
 - U 25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale
 - U 40 Attività ricettive alberghiere
 - U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
 - U 42 Campeggi
 - U 50 Attrezzature cimiteriali
 - U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

4. Integrazione della SLP produttiva

Negli ambiti produttivi di cui ai successivi articoli si possono indicare aree da destinare ad attrezzature ed impianti tecnologici al servizio degli insediamenti produttivi, quali impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei rifiuti e di depurazione delle acque, centrali termiche, impianti radiotelevisivi, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Tali attrezzature ed impianti possono essere realizzati oltre gli indici di ambito nel rispetto del verde alberato (VA) e delle distanze DC, DE e DS di cui all'art.8 e nel rispetto delle norme di sicurezza dell'insediamento (percorribilità, ecc...).

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dai meccanismi premiali di cui al precedente art. 17.8 negli ambiti produttivi si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 5% della SLP produttiva di Piano.

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

Una volta esaurito l'indice IF di ambito, si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare a permesso di costruire convenzionato per un incremento massimo del 10%

della SLP produttiva esistente, negli ambiti produttivi una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta.

Art. 20 - EDIFICI E COMPLESSI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

1. La cartografia del PGT localizza e perimetra con apposito segno grafico le aree ed i complessi produttivi classificati "a rischio di incidente rilevante".
A tali aree, qualora ricorrano le condizioni, si applicano le disposizioni di cui all'Art. 4 del DM Lavori Pubblici del 9/05/2001. Per le stesse aree si applicano le specifiche prescrizioni normative dell'ambito in cui i complessi produttivi sono inseriti.

APS - AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

Art. 21 - APS e - AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

1. Gli ambiti APS e, totalmente o prevalentemente edificati, comprendono:
 - a) - le parti di territorio appartenenti al "polo tecnologico" di interesse regionale (esteso anche sui territori di Cesano M. e Bovisio M.) (OSS. n. 29) , **oltre alla Soc. Alchymars.**
 - b) - le parti di territorio costituenti l'ambito produttivo di Via Milano (esteso anche sui territori di Solaro e di Bovisio Masciago).
 - c) - le parti di territorio costituenti l'ambito produttivo di Via I° Maggio. ~~esteso anche sul territorio di Solaro.~~
2. Negli ambiti APS e di cui alle lettere a, c, del c. 1, è ammesso l'insediamento di attività classificate come insalubri di I° classe ai sensi dell'art. 216 del TU delle leggi sanitarie - D.M. 5 settembre 1994.
3. Nel perimetro degli ambiti APS e di cui al c. 1, il PGT persegue l'obiettivo del rinnovo dell'assetto insediativo, finalizzato al corretto equilibrio tra insediamenti produttivi ed ambiente, e contestuale incremento e della riqualificazione del patrimonio delle aree di interesse naturalistico ed ambientale.
4. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, e ampliamento, sono attuabili mediante intervento diretto. Gli interventi di nuova edificazione di lotti liberi, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione che configurano un nuovo assetto morfologico - funzionale, sono subordinati alla preventiva approvazione di PA ovvero di PII ovvero PC quando ricorrono le condizioni di cui all'art. 5.3.1.

5. Parametri urbanistici

IT e IF = esistente più incremento di cui al precedente art. 19.4.

Per gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione:

IT e IF = 1,00 m²/m²

RC = 50% incrementabile al 70% con le modalità di cui al **successivo** comma 7.

H = m 20,00 (altezze maggiori sono ammesse per volumi tecnici e impianti tecnologici)

VA = 10% della SF

Non è ammesso l'incremento della superficie impermeabilizzata esistente alla data di adozione degli atti del PGT qualora superi la SC massima ammessa.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP di cui all'Art. 29, in aggiunta alla capacità edificatoria propria, nel rispetto dell'IT e IF ammesso.

6. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 19 c. 3

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- U 9. Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 26. Artigianato dei servizi agli automezzi (a,b,c,d)
- U 27. Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero
- U 30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31. Attività per la logistica delle merci (a,b,c,d,e)
- U 38. Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 43. Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44. Impianti per l'ambiente
- U 45. Impianti di trasmissione (via etere)
- U 46. Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47. Mobilità veicolare
- U 48. Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49. Parcheggi pubblici in sede propria

E' ammessa la realizzazione, quale funzione pertinenziale ai sensi del c. 7 dell'Art. 9, dell'alloggio del custode nei limiti di 120,00 m² di SLP per ogni azienda.

Le destinazioni U26, U27, U28 e U30 sono destinazioni principali mentre le altre sono destinazioni compatibili e devono essere contenute nei limiti del 40% e nei limiti di cui all'alloggio del custode.

Le destinazioni d'uso compatibili con l'industria, esclusa la residenza ed escluse le attività commerciali dichiarate non ammissibili, sono ammesse anche in forma non connessa con l'industria, oltre la percentuale del 40%, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione principale.

La destinazione d'uso U31 – Attività per la logistica delle merci (a, b, c, d, e), è subordinata sia in quota complementare che come destinazione principale, alla verifica dell'impatto viabilistico generato dall'attività sulla viabilità comunale e/o provinciale.

7. Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione con le modalità stabilite al successivo Art. 27, relative alla cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero **per la alla rinuncia all'ITV di trasferimento e quindi all'acquisizione dell'area all'uso pubblico ed alla** realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

8. Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza degli stessi.
Dopo tale scadenza, alle parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita ai commi precedenti.

9. Prescrizioni generali

Le recinzioni non potranno avere altezza superiore a m 2,00 e dovranno essere trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie; ove ragioni di sicurezza e riservatezza lo richiedano è ammessa la realizzazione di recinzioni completamente opache e di altezza maggiore comunque inferiore a 3,00 m. Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37.

10. Coordinamento

Per gli insediamenti APSe compresi in parte nel territorio di Ceriano Laghetto ed in parte nel territorio di

Comuni confinanti, gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione subordinati a P.A., P.I.I. o P.C. di cui al precedente c.4, dovranno essere proposti in salvaguardia delle NTA di entrambi i Comuni, eventualmente modificate per il loro coordinamento.

APC - AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE

Art. 22 - APC - AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE

1. Gli ambiti produttivi di rilievo comunale APC si distinguono in:
 - APC i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali esistenti
 - APC a - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali in corso di attuazione
 - APC r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale
 - APC c - Ambiti per attività produttive prevalentemente commerciali
2. Negli ambiti APC non è ammesso l'insediamento di attività classificate come insalubri di I° classe, ma solamente quelle classificate come insalubri di II° classe, ai sensi dell'Art. 216 del TU delle leggi sanitarie - D.M. 5 Settembre 1994.

3. Integrazione della SLP produttiva

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

Si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva di 1.000 mq da sommare alla SLP del PR, da utilizzare per un incremento massimo a permesso di costruire convenzionato del 10% della SLP produttiva di Piano, una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta ed esauriti gli indici di ambito, fatto salvo il rispetto degli altri indici.

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dal precedente art.17.8c, si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva di 500 mq da sommare alla SLP del PR, da utilizzare per un incremento massimo del 5% della SLP di Piano.

Art. 23 - APC i - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI ESISTENTI

1. Gli ambiti APC i, totalmente o prevalentemente edificati, comprendono le parti di territorio occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto, soggetti a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici.
2. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, ampliamento, sono attuabili mediante intervento diretto. Gli interventi di nuova edificazione di lotti liberi, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione che configurano un nuovo assetto morfologico - funzionale, sono subordinati alla preventiva approvazione di PA ovvero di PII ovvero PC quando ricorrono le condizioni di cui all'art. 5.3.1.

3. Parametri urbanistici

IT e IF = esistente più incremento di cui al precedente art. 19.4.

Per gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione:

IT e IF = 0,60 m²/m²; ITP e IFP = 0,50 m²/m²

RC = 50% incrementabile al 60% con le modalità di cui al comma 5.

H = m 12,00 (altezze maggiori sono ammesse per volumi tecnici e impianti tecnologici)

VA = 10% della SF

E' ammesso l'incremento della superficie impermeabilizzata, esistente alla data di adozione degli atti del PGT, nel limite del 10%.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP di cui all'Art. 29, in aggiunta alla capacità edificatoria propria, nel rispetto dell'IT e IF ammesso.

4. Destinazioni d'uso

Oltre a quanto prescritto dall'Art. 19 c. 3, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso

U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi (a,b,c,d)

U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali

U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

- U 31 Attività per la logistica delle merci (a,b,c,d,e)
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44 Impianti per l'ambiente
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

E' ammessa la realizzazione quale funzione pertinenziale, ai sensi del c. 7 dell'Art. 9, dell'alloggio del custode nei limiti di 120,00 m² di SLP per ogni azienda

Le destinazioni U26, U27, U28 e U30 sono destinazioni principali mentre le altre sono destinazioni compatibili e devono essere contenute nei limiti del 40% e nei limiti di cui all'alloggio del custode.

Le destinazioni d'uso compatibili con l'industria, esclusa la residenza ed escluse le attività commerciali dichiarate non ammissibili, sono ammesse anche in forma non connessa con l'industria, oltre la percentuale del 40%, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione principale.

La destinazione d'uso U31 – Attività per la logistica delle merci (a, b, c, d, e), è subordinata sia in quota complementare che come destinazione principale, alla verifica dell'impatto viabilistico generato dall'attività sulla viabilità comunale e/o provinciale.

5. Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione con le modalità stabilite al successivo Art. 27, relative alla cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.
6. Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza, alle parti attuate e non attuate si applica la disciplina del presente articolo.
7. **Prescrizioni generali**
Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37. Le recinzioni avranno le caratteristiche di cui all'art. 21.9.

Art. 24 - APC a - AMBITI PRODUTTIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE

1. La cartografia del PR, localizza le aree e gli ambiti in corso di attuazione, per i quali sono confermate la disciplina attuativa ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita dal PR per gli ambiti APC i dal Piano Attuativo e per gli aspetti non definiti, dal PR.
2. **Prescrizioni particolari**
Per gli ambiti APCa in corso di attuazione, individuati con asterisco (*) nella tavola PR01 – Assetto di Piano – PR, sarà possibile il cambio di destinazione d'uso principale da produttiva manifatturiera e assimilabili (a) a commerciabile (b) per media distribuzione di generi non alimentari e per una media distribuzione di generi alimentari, attraverso una variante dei P.A. vigenti eventualmente estesi a comprendere le aree del comparto originariamente escluse dal P.A.

Art. 25 - APC r - EDIFICI E COMPLESSI PRODUTTIVI IN AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. Gli ambiti APC r, comprendono parti del tessuto consolidato occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è
 - confermata la destinazione in atto, soggette a interventi modificazione funzionale, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici

- è prevista in alternativa il riutilizzo di tutta la SLP esistente e di progetto per le destinazioni principali e compatibili **residenziali U1 a – Residenziale U1 e assimilabili di cui all'art.9 c.2.**
- è previsto in alternativa il riutilizzo di tutta o parte della SLP esistente e di progetto per le destinazioni principali e compatibili **b – terziario - direzionale, commerciale, di servizio e assimilabili di cui all'art.9 c.2.**

Qualora le destinazioni compatibili dovessero superare la percentuale ammessa (30%), vale quanto disposto da successivo comma 4.

2. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, (OSS. n. 1/17) , **nuova costruzione e ampliamento** sono attuabili mediante intervento edilizio diretto; gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione e di cambio di destinazione che configurano un nuovo assetto morfologico – funzionale sono subordinati alla preventiva approvazione di PA ovvero di PII.

3. Parametri urbanistici

IT e IF = esistente più incremento di cui al precedente art. 19.4.

- Per le destinazioni in atto

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione (OSS. n. 1/17) , **nuova costruzione e ampliamento:**

IT e IF = 1,00 m²/m² a P.A. ovvero P.I.I.; ITP e IFP = 0,90 m²/m² a permesso di costruire convenzionato

RC = 50% incrementabile al 60% con le modalità di cui al comma 5.

H = m 7,00 per gli edifici produttivi e/o 2 Piani f.t. per gli edifici residenziali

VA = 10% della SF

- Per il riutilizzo della SLP per destinazioni U1 IT e IF uguale all'esistente o uguale a 0,50 m²/m² se inferiore

RC = 50%

n°.Piani= 2 piani f.t.

VA = 10% della SF

E' ammesso l'incremento della superficie impermeabilizzata, esistente alla data di adozione del PGT, nel limite del 10%. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP di cui all'Art. 29, in aggiunta alla capacità edificatoria propria, nel rispetto dell'IT e IF ammesso.

4. Destinazioni d'uso

a - Nel caso di conferma delle destinazioni in atto, oltre a quanto prescritto dall'Art. 19 c. 3, non sono ammesse **a titolo esemplificativo** le seguenti destinazioni d'uso:

U 3 ~~Attività direzionali~~– Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico. (OSS. n. 1/18)

U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi

U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U 31 Attività per la logistica delle merci

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli

U 44 Impianti per l'ambiente

U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U 47 Mobilità veicolare

U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: (OSS. n. 1/18)

U 3 limitatamente ad Attività direzionali

U 4 Studi professionali e uffici in genere

U 5. Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita < = a m² 150;

U 6.1 Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto

U 6.2 Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare

U 11. Pubblici esercizi

U 12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi (a,b,c,d)

- U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

b - Per il riutilizzo della SLP esistente e di progetto per le destinazioni principali e compatibili U1, sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 17.3 – C2.

(OSS. n. 54)

Per l'immobile sito in Via Gramsci di cui al Fg. 5 mapp. 233, 217, 287, 216, 285, 286, 277, 160, 215, 276, 43, 17, 18, è altresì ammesso l'insediamento di attività U 6.1 e U 6.2.

- Nel caso di conferma delle destinazioni in atto, è ammessa la realizzazione quale funzione pertinenziale, ai sensi del c. 7 dell'Art. 9, dell'alloggio del custode nei limiti di 120,00 m² di SLP per ogni azienda. Sono confermate le destinazioni ad alloggio eccedenti i limiti sopraindicati regolarmente autorizzate.
- Nel caso di utilizzo della SLP per destinazione U1, le destinazioni secondarie e compatibili **comprese le destinazioni U6.1 e U6.2** possono essere insediate nei limiti del **30 40%** della SLP. Tali destinazioni sono ammesse anche oltre la percentuale del **30 40%**, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati gli standard corrispondenti alla nuova destinazione principale.
- In attuazione di quanto disposto dal titolo 2.7.3.3 del Regolamento Locale di Igiene vigente, è in ogni caso vietato l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe.
- Per le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe entro il perimetro del centro edificato non sono ammessi interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, comunque non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.
- L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, negli ambiti in cui non è vietato dalle presenti norme, è subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

5. Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione con le modalità stabilite al successivo Art. 27, relative alla cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

6. Prescrizioni generali

Per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37.

Le recinzioni avranno le caratteristiche di cui all'art. 21.9.

7. Fasce di salvaguardia ambientale

Qualora lotti a destinazione produttiva siano localizzati a confine di aree destinate a insediamenti residenziali e tali destinazioni siano a conferma di previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione

della presente variante del P.G.T., negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere realizzate idonee zone di salvaguardia ambientale a protezione degli insediamenti residenziali. La fascia di salvaguardia comprende le zone interposte tra gli edifici produttivi e/o tra gli impianti e attrezzature afferenti all'attività produttiva e gli edifici residenziali.

La stessa prescrizione si applica ad aree per servizi pubblici e di interesse pubblico (art. 29) quando si realizzano edifici destinati alla residenza o a servizi culturali, sociali, sanitari di tipo residenziale.

8. Aree dismesse e siti inquinati

Nel caso di insediamenti produttivi (industriali, agricoli, ecc.), di impianti tecnologici, ecc. dismessi o in via di dismissione dovrà essere predisposto ed attuato da parte della proprietà un piano di indagine ambientale preliminare sul sito ai sensi del R.L.I. della Regione Lombardia, volto ad accertare lo stato del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee nell'area, al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni e di promuovere la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti, ai sensi del D. lgs. n° 152/2006 e della D.G.R. n° 6/17252 del 1.08.1996 e come descritto dal successivo art. 24.4 Classe di fattibilità 3d e 3r, di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei siti.

Per il recupero delle aree industriali dismesse occorrerà rispettare i criteri previsti dall'art. 7 della L.R. n° 1 del 02.02.2007.

Il piano d'indagine dovrà essere validato dagli Enti Pubblici competenti ed eseguito sotto il controllo degli stessi. In caso di presenza di contaminazioni con limiti inferiori alle destinazioni d'uso delle aree, dovrà essere predisposto un Piano degli Scavi ai sensi del Documento 10.08.2012 n° 161, per la definizione della tipologia dei terreni in funzione della loro classificazione come terre e rocce da scavo (esenti dall'iter dei rifiuti).

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione degli edifici e di bonifica e smaltimento di materiali inquinanti, anche all'interno delle aree dismesse, vale quanto disposto dall'art. 17 per i singoli interventi.

In generale per i siti inquinati eventualmente presenti sul territorio, la loro bonifica ed il ripristino ambientale degli stessi siti, dovranno essere condotti ai sensi dello stesso D.Lgs n° 152/2006 e della D.G.R. n° 6/17252 del 01.08.1996 e nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 7 della L.R. n° 1 del 2 febbraio 2007 e saranno di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei suoli.

Per il censimento e lo smaltimento delle strutture contenenti amianto esistenti sul territorio comunale, occorre attuare le procedure e le prescrizioni previste dal Piano Regionale Amianto Lombardia (P.R.A.L.).

Art. 26 - APC c - AMBITI PER ATTIVITÀ PREVALENTEMENTE COMMERCIALI

Si tratta di edifici esistenti per i quali sono confermate le destinazioni in atto e gli indici urbanistici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT.

1. Parametri urbanistici

IT e IF = esistente più incremento di cui al successivo comma 5.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione:

IT e IF = $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$; ITP e ITF = $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$

RC = 50% incrementabile al 60% con le modalità di cui al comma 3.

H = m 9,00 e/o 2 Piani f.t. per gli edifici residenziali

VA = 10% della SF

E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP di cui all'Art. 29, in aggiunta alla capacità edificatoria propria nel rispetto dell'IT e IF ammesso.

2. Destinazioni d'uso

Oltre a quanto prescritto dall'Art. 19 c. 3, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso

U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U 4. Studi professionali e uffici in genere

- U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero
- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31 Attività per la logistica delle merci
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 44 Impianti per l'ambiente
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- U 5. Unità commerciali di vicinato
- U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita del settore non alimentare
- U 11. Pubblici esercizi
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 14. Attività espositive, fieristiche e congressuali

E' ammessa la realizzazione quale funzione pertinenziale, ai sensi del c. 7 dell'Art. 9, dell'alloggio del custode nei limiti di 120,00 m² di SLP per ogni azienda.

3. Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione con le modalità stabilite al successivo Art. 27, relative alla cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e buffer, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

4. **Prescrizioni generali**

Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37.

Le recinzioni avranno le caratteristiche di cui all'art. 21.9.

5. Integrazione della SLP commerciale

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

Si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva **di 1.000 mq da sommare alla SLP del PR**, da utilizzare per un incremento massimo a permesso di costruire convenzionato del 10% della SLP commerciale **di Piano**, una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta, ed esauriti gli indici di ambito fatto salvo il rispetto degli altri indici.

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dal precedente art. 17.98c, **negli ambiti B/SU** si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva **di 500 mq da sommare alla SLP del PR**, da utilizzare per un incremento massimo del 5% della SLP di Piano.

Art. 27 - CEP - CORRIDOI ECOLOGICI DEGLI AMBITI PRODUTTIVI

1. I corridoi ecologici degli ambiti produttivi comprendono le aree libere di valenza ecologico - ambientale, interne o adiacenti alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua, come stabilite dal RD. n. 523 del 27/07/1904,

di cui al successivo Art. 37; le aree interessate da servitù di elettrodotto e metanodotto, ovvero le altre aree specificamente campite nella cartografia del PGT.

2. Tali aree possono essere acquisite all'uso pubblico da parte del Comune di Ceriano Laghetto, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale:
 - può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a $ITV = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, all'interno degli ambiti edificabili APS e APC;
 - può essere autorizzato l'incremento della SC ammessa dalle norme d'ambito all'interno degli ambiti edificabili APS e APC a fronte della cessione di superficie fondiaria equivalente di CEP.
3. Qualora le aree dei CEP siano già nella disponibilità del Comune di Ceriano Laghetto, la cessione è sostituita dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale di valore equivalente a ITV ovvero a SF equivalente.
4. Nei CEP sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla qualificazione ambientale delle aree ed alla conservazione degli componenti del paesaggio agrario ancora presenti.
Le eventuali recinzioni di queste aree dovranno essere realizzate mediante siepi o reti metalliche senza cordoli continui in cemento od altro materiale. Le reti saranno di altezza massima di 2,00 m e saranno sollevate da terra di almeno 20 cm.
5. In alternativa a quanto previsto dai precedenti comma 2 e 3, è possibile che, attraverso una specifica convenzione, il proprietario dell'area rinunci all' $ITV=0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di trasferimento e che il Comune rinunci all'acquisizione dell'area all'uso pubblico, fermo restando la sua appartenenza ai corridoi ecologici degli ambiti produttivi di cui alle presenti norme.
6. Per le aree di cui al precedente comma 5, valgono le prescrizioni di cui al precedente comma 4 mentre per gli edifici esistenti sono possibili i soli interventi di cui alle lettere a, b, c, d del precedente art.10, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
7. Per l'area CEP di proprietà comunale è confermata l'appartenenza all'impianto sportivo di cui al PTC del Parco Regionale delle Groane e quindi la sua attuale destinazione funzionale quale impianto sportivo.
Per quest'area sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 6 ed in caso di cessazione dell'attività le prescrizioni di cui al comma 4.
8. Per l'area CEP individuata con asterisco (*) sulla Tavola PR01 – PR di proprietà comunale, è confermata la sua destinazione sportiva in atto anche se esercitata in forma autonoma dall'impianto sportivo di cui al precedente comma 7, con possibilità di realizzare un'attrezzatura di servizio nell'area appositamente individuata come SR.

Art. 28 - ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

1. Per superficie di vendita (SV) s'intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
2. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili) la SV é computata nella misura di 1/8 della SLP se questa é inferiore ai 1.500 m^2 , e di 1/4 della SLP se questa è superiore a tale limite.
3. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare
 - non alimentare.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

Tipologia	Sigla	Superficie vendita (m^2)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Media struttura di vendita "1"	MS1	tra 151 e 600

Media struttura di vendita "2" MS2 tra 601 e 1.500

4. Ai soli fini delle previsioni di carattere commerciale, sono individuati i seguenti contesti di localizzazione:
- | Contesti di localizzazione | Descrizione e riferimento agli ambiti del PGT |
|----------------------------|---|
| Tessuto urbano consolidato | E' il tessuto urbano esistente comprendente anche le aree intercluse di completamento riferito ai seguenti ambiti: NS, ES, A1 – TIST, B, C1, C2, C4, C5, C6 |
| Ambiti produttivi | Corrisponde agli ambiti APC c |
| Ambiti di trasformazione | Corrisponde agli ambiti AT di espansione |
5. Nei casi in cui in un ambito di PA sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 m² di superficie di vendita, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.
6. La verifica d'ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale, è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale; i termini per l'inizio dell'attività di vendita, fissati all'art. 22, comma 4, D. Lgs.114/1998, decorreranno dalla data d'approvazione del piano attuativo medesimo.
7. Di norma, il PC per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso, l'autorizzazione commerciale e il PC sono contenute in unico atto sottoscritto congiuntamente dal Responsabile dell'Ufficio Commercio e da quello dell'Ufficio Tecnico. Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il rilascio dell'autorizzazione urbanistica, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. La deroga al criterio di contestualità sopraindicato, non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistica - edilizia. Il PC deve essere rilasciata nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale e dalla Regione ai sensi degli articoli 8 e 9 D. Lgs.114/1998 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione dell'art. 7, commi 2, 3, 4 e 5 LR. 60/1977 per quel che attiene all'avviso del PC ed alla determinazione del relativo contributo sul costo di costruzione.
8. Qualora, le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio o grande distribuzione siano richieste mediante DIA, le stesse, devono essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori possono essere iniziati dopo aver ottenuto l'autorizzazione commerciale o decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.
9. La realizzazione di strutture di vendita con superficie superiore ai 150,00 m² in ambito extraurbano, é soggetta a pianificazione attuativa, con esclusione dei seguenti casi:
- ampliamento di medie strutture di vendita che non eccedano il 40% della superficie di vendita esistente, purché la superficie totale successiva all'ampliamento non superi i limiti delle strutture MS2;
 - ampliamento di grandi strutture di vendita che non eccedano il 20% della superficie di vendita esistente.
10. Per le nuove strutture di vendita con superficie superiore ai 150,00 m², si devono garantire sistemi di accesso, in ingresso e uscita, dalla viabilità tali da non creare intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento. In particolare, per le grandi strutture di vendita, la

realizzazione d'efficaci soluzioni d'accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

11. Per le attività commerciali, la dotazione d'aree di standard é prescritta secondo le quantità riportate nella **seguinte** tabella **C) A di cui all'art.11 – NTA – PS**; tale dotazione, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina il fabbisogno di standard nei casi di mutamento di destinazione d'uso, riguardanti le aree o gli edifici adibiti a sede d'esercizi commerciali, non costituenti esercizi di vicinato e non comportanti la realizzazione d'opere edilizie.
12. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione del PRG, anche se conseguenti all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 35 (autorizzazioni amministrative commerciali quali atti dovuti) del Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3, saranno consentiti solamente a condizione che sia dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e d'aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.
13. E' comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data d'entrata in vigore del RR. 21 luglio 2000 n. 3, o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività, ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

Art. 29 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, per la mobilità, e di interesse ambientale, quelle utilizzate e previste dal Piano dei Servizi:
 - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale
 - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive
 - MV - mobilità e viabilità locale: aree MV
 - IA - aree di interesse ecologico – ambientale**di cui ai parametri edificatori dell'art.15 delle NTA - PS**
2. Ai sensi dell'Art. 13 delle Norme del PS, tutte le aree di proprietà privata destinate a SR, SP, MV, IA, non comprese negli ambiti di trasformazione AT e AR, ovvero esterne agli ambiti di completamento C6 di cui al precedente Art. 17.7, è attribuito un indice di trasferimento volumetrico (ITV), che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SLP, come definito dal c. 9 dell'Art. 13 delle Norme del PS, **alle condizioni di cui all'art.13 c.10 delle NTA – PS.**
3. Ai sensi dell'Art. 14 delle Norme del PS, tali aree possono essere acquisite all'uso pubblico da parte del Comune di Ceriano Laghetto, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, non utilizzabile in loco e corrispondente a $ITV = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, all'interno degli ambiti edificabili del tessuto consolidato (AC) di cui al precedente Art. 17, specificamente indicati.
4. Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese negli ambiti NS e ES, sono aree di interesse generale al solo scopo dell'esercizio delle attività di interesse comune a favore dei soli residenti e/o proprietari degli edifici che li delimitano e di cui rappresentano a tutti gli effetti, un'area pertinenziale.
Per queste aree valgono le modalità di intervento di cui all'art. 13 delle N.T.A. P.R. e si applica l' $ITV = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di cui ai precedenti comma 2 e 3, a condizione che l'area venga ceduta al Comune e/o riqualficata in attuazione delle modalità di attuazione degli interventi di cui all'art. 14.
Per queste aree ed in generale per gli spazi pubblici degli ambiti MS e ES che incidono sull'immagine pubblica dell'intero Centro Storico e quindi di tutta Ceriano Laghetto, sono vietati usi impropri ed occupazioni continuative non autorizzate.

4. Il PR conformemente a quanto enunciato dall'art.136 del D.Lgs. n.42/2004, dichiara di interesse pubblico i Nuclei ed i complessi/Edifici storici (NS e ES in ambito A), intesi come "immobili ed aree", di proprietà pubblica e privata, in quanto concorrono a definire lo spazio pubblico e quindi l'immagine pubblica di Ceriano Laghetto. La dichiarazione di interesse pubblico autorizza in particolare l'intervento diretto del Comune nel finanziare in toto o in parte, gli interventi di riqualificazione delle facciate degli edifici anche privati che concorrono più direttamente assieme alle aree già di proprietà comunale, a definire lo spazio pubblico. Tali interventi sono normati da un apposito Regolamento comunale approvato dal Consiglio Comunale ed attuato dalla Giunta.
Analogamente la dichiarazione di interesse pubblico di "aree ed immobili" dei Nuclei e comlessi/Edifici Storici (NS e ES in ambito A) legittima lo scomputo dagli oneri concessori dovuti per interventi edilizi sugli immobili, del costo degli interventi di riqualificazione delle facciate private non interessate da contributo comunale e del costo di riqualificazione ambientale ed urbana delle aree pubbliche e private (strade, piazze, cortili,ecc.) a comprendere anche i costi di realizzazione dei sottoservizi comuni.
Queste aree di interesse pubblico, una volta riqualificate, concorrono alla verifica del fabbisogno di standard U1 e/o U2 eventualmente dovuti per interventi sugli immobili. Per queste aree valgono le modalità di intervento di cui all'unità 2.5, e di cui all'unità 2.8 del precedente art. 14.
5. Gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di formazione di opere di urbanizzazione negli ambiti NS e ES si configurano come standard qualitativo di cui all'art. 5.20 delle N.T.A. – D.d.P..
6. Gli insediamenti produttivi esistenti di cui agli artt. 19, 21, 23 e 24 e le loro aree di confine già di proprietà e non, sono aree di interesse generale di cui al presente articolo, allo scopo di giustificare eventuali varianti della loro destinazione urbanistica e/o degli indici di ambito, funzionali all'ampliamento delle attività insediate, se ed in quanto non vietate da specifici vincoli.
7. Nelle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico è consentita la deroga, senza presentare variante di cui all'art. 1b, alle presenti norme ed al Regolamento Edilizio secondo il disposto dell'art. 3 della L. 1357/55, per quanto riguarda le destinazioni nel rispetto delle quantità minime previste nel Piano dei Servizi.
Nelle aree ad altre destinazioni, è possibile il cambio di destinazione d'uso di cui al precedente art. 9.10 da quelle principali ed ammesse per ogni ambito, a quelle per servizi pubblici e di interesse pubblico (SR e SP) solamente a mezzo di Delibera motivata del Consiglio Comunale, anche se tale individuazione non costituisce Variante del P.G.T.
8. Per le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico comprese nell'ambito vallivo di cui all'Allegato C alle presenti N.T.A. valgono le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.d.A. – PTCP di cui all'Allegato B alle presenti N.T.A.
9. In attuazione della L.R. n°. 21/2013, è vietata l'installazione su tutto il territorio comunale, di nuove slot machine in locali che si trovino entro 500 metri da "luoghi sensibili" quali: scuole di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali e semi residenziali operanti in ambito socio-assistenziale, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.
10. In alternativa a quanto previsto dai precedenti comma 2 e 3, è possibile che, attraverso una specifica convenzione, il proprietario dell'area C5 e CEP rinunci all'ITV=0,15 m2/mq di trasferimento e che il Comune rinunci all'acquisizione dell'area all'uso pubblico, fermo restando la sua appartenenza ai corridoi ecologici urbani di cui alle presenti norme.

PARTE II - AREE PER L'ATTIVITA' AGRICOLA

Art. 30 - AA - Aree per l'esercizio dell'attività agricola

Art. 30 - AA - AREE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Comprende le parti del territorio comunale connotate da uno specifico interesse ecologico – ambientale e destinate all'attività agricola. Tali parti sono riferite all'ambito ovest del territorio comunale, corrispondente
 - agli insediamenti agricoli esistenti del PGT;
 - agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 6 delle N.d.A. – PTCP;
 - alla Rete verde di ricomposizione di cui all'art. 31 delle N.d.A. – PTCP;
 - agli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 33 delle N.d.A. – PTCP;
 - agli Ambiti di interesse provinciale di cui all'art. 34 delle N.d.A. – PTCP.Le presenti norme sono integrate con le previsioni prescrittive e prevalenti e con gli indirizzi ed i contenuti minimi dei sopracitati articoli delle N.d.A. – PTCP che si allegano integralmente alle NTA-PR (Allegato B).
2. Nelle aree di cui al comma 1 sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo, destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'Art. 60 della LR. 12/05.
3. Per le aree di cui al comma 1, di interesse ecologico - ambientale, si applicano anche le disposizioni dell'ambito morfologico 6 di cui al successivo Titolo IV. Nelle aree boscate, di cui alla LR 27/2004 e quelle individuate nel Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano 2004/2014, è vietata qualsiasi edificazione; il taglio delle piante esistenti deve essere autorizzato.
4. Con riferimento alla cartografia dello Studio geologico del territorio comunale (tavole n. 5), nelle porzioni di territorio ricadenti nella classe di fattibilità 2a, le attività di concimazione dei suoli agrari, devono attenersi alle indicazioni previste da autorizzazioni PUA-PUAS, privilegiando l'attività di rotazione delle colture ad interventi di fertilizzazione.

5. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse tutte le destinazioni d'uso diverse dalle seguenti:

- U 32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- U 33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- U 34. Attività zootecniche aziendali
- U 35. Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli
- U 36. Coltivazioni in serre fisse
- U 37. Attività agrituristiche

6. Parametri urbanistici

a) Abitazioni

Per la realizzazione delle abitazioni agricole

-all'interno degli insediamenti agricoli esistenti la Densità Fondiaria (IF) è pari a m^3/m^2 0,03 mentre per gli insediamenti di florovivaismo l'IF è pari a m^3/m^2 0,06

-all'esterno degli insediamenti agricoli esistenti la Densità Fondiaria (IF) è pari a m^3/m^2 0,01 mentre per gli insediamenti di florovivaismo l'IF è pari a m^3/m^2 0,02

L'altezza massima è di m 6,50 mentre il RC è pari al 20% dell'area di diretta pertinenza.

La distanza minima delle abitazioni agricole e degli edifici e attrezzature rurali, dai confini di proprietà è di m. 10,00.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

b) Attrezzature di servizio all'agricoltura ed all'allevamento zootecnico

Per le attrezzature rurali (stalle, fienili, depositi, ecc.) ad esclusione, di silos, serbatoi e impianti simili, l'altezza massima ammessa è di m. 7,50; RC = 10% della superficie aziendale, mentre per le aziende orto-floro-vivaistiche RC = 20% e per le serre fisse RC = 40% della superficie del lotto specificamente destinato nel piano aziendale mentre l'altezza massima delle serre è fissata in 4,00 m..

DC = ml. 10,00

DE = ml. 20,00

DS = ml. 20,00 (ad esclusione delle strade private o consorziali non confermate dal P.G.T. i cui cigli vengono assimilati ai confini di proprietà)

(OSS. n. 1/19)

Per interventi di nuova edificazione, con l'esclusione degli ampliamenti e degli interventi pertinenziali, di cui al precedente Art. 10, è richiesto un Piano Attuativo connesso al Piano Aziendale agricolo esteso ad una superficie minima aziendale di 5,00 ha.

Per gli edifici e le strutture non destinate all'allevamento di suini, i nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame non possono distare meno di 200 m. dal perimetro degli ambiti omogenei con destinazione diversa da quella agricola. Nelle aziende familiari, i nuovi edifici e le aree scoperte destinate all'allevamento di suini non possono distare meno di 300 m. dal perimetro degli ambiti omogenei con destinazione diversa da quella agricola e 50 m. dal bordo stradale.

Per quanto riguarda gli allevamenti suinicoli, non sono ammessi allevamenti industriali.

Vanno in ogni caso rispettate le distanze previste dal R.C.I., quale la distanza di almeno 50 metri tra concimaie ed abitazioni, compresa l'abitazione del Conduttore. Le stalle dovranno essere a 100 m. di distanza da ambiti a destinazione diversa.

c) Incremento dei parametri

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri di cui ai commi a), b), c) sono incrementati del 20%

7. Sono vietati:

- insediamento di allevamento industriale di suini.
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di argilla, massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia sub-acqua.
- utilizzo della superficie agricola per scopi diversi (depositi all'aperto, parcheggi di automezzi, ecc.) anche senza modificazione del substrato colturale.
- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola.
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti sulla base del piano di assestamento forestale.
- interventi modificativi del regime delle acque, a eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo.
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale

8. Sui fabbricati esistenti aventi destinazione d'uso extra-agricola, individuati con apposito segno grafico nella cartografia del PR, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; per gli interventi ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia, non si applicano i requisiti soggettivi di cui al precedente punto 3. L'ampliamento degli edifici esistenti alla data adozione degli atti del PGT è ammesso nel limite del 10 % della SLP esistente, con l'esclusione degli edifici già ampliati in applicazione della normativa del

previgente PRG.

9. Gli allevamenti zootecnici di nuovo impianto possono essere insediati solo a distanza minima di m 100,00 dai limiti degli ambiti trasformazione e del tessuto consolidato definito dal PGT e dagli edifici esistenti a destinazione extra-agricola. Tali strutture, devono essere dimensionate in diretto rapporto al carico di bestiame ammesso sul fondo aziendale utilizzato.
10. E' consentita la realizzazione di recinzioni con altezza massima di m 2,00, mediante siepi e reti metalliche senza cordoli continui in cemento o altro materiale, della diretta pertinenza di edifici esistenti, nonché di fondi ineditati destinati all'attività floro-vivaistica e orticola di produzione.
11. L'esercizio dell'attività di agriturismo è ammesso nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia, (OSS. N. 1/13) **di cui all'art. 6 della LR. 10/07**; è vietato impiantare campeggi.
12. All'interno delle aree AA è ammessa la formazione di orti urbani su aree già accessibili, attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato (PC) che preveda la formazione di lotti senza frazionamento e funzionali all'esercizio dell'attività orticola, gli interventi ammessi non dovranno avere consistenza edilizia ed urbanistica e le eventuali costruzioni, se assentite, dovranno avere la dimensione massima di 2,00 ml x 2,00 ml x 2,00 ml e saranno posti in posizione contigua tra almeno due lotti. I lotti saranno eventualmente recintati così come previsto dal precedente c.10.

PARTE III - ALTRI AMBITI E NORME GENERALI

Art. 31 - Ambito del Parco Regionale delle Groane

Art. 32 - Ambiti di trasformazione di urbanistica

Art. 33 - Costruzioni accessorie

Art. 34 - Centri di telefonia in sede fissa

Art. 31 - AMBITO DEL PARCO REGIONALE DELLE GROANE

1. Interessa le aree del territorio comunale comprese nel perimetro del Parco Regionale delle Groane, la cui disciplina è demandata al vigente Piano Territoriale di Coordinamento che forma parte integrante del PGT.
Per tali aree, gli interventi di trasformazione devono risultare conformi alla disciplina del PTC e dei relativi Piano di Settore.
2. Per le aree edificate comprese nel Parco delle Groane si applicano i parametri urbanistici (OSS. n. 1/14) **definiti dai singoli Piani di Settore. degli ambiti C3.**
3. Le nuove costruzioni esterne al Parco Regionale delle Groane **devono arretrarsi dal suo perimetro di almeno 5 m ma interne ai lotti confinanti con il Parco stesso, saranno posizionate su parere conforme dell'EG a formare un'adeguata fascia di salvaguardia in attuazione di quanto disposto dall'art.8 c.2 delle norme del PTCP.**

Art. 32 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI URBANISTICA

1. Si tratta di aree edificate con destinazioni d'uso incompatibili con i contesti di riferimento, aree libere intercluse nell'edificato, ovvero aree libere, per le quali sono ammessi interventi di riqualificazione trasformazione attuabili mediante Programma Integrato di Intervento disciplinati dal DP.
Tali aree non sono conformate e pertanto non modificano il regime dei suoli in atto alla data di adozione del PGT.
2. Per tali ambiti deve essere prevista la valutazione del clima acustico ai sensi della Legge 447/95 e D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano acustico comunale vigente.
3. Per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica, nelle more dell'approvazione dei Programma Integrato di Intervento, sono confermate le destinazioni d'uso, le attività in atto alla data di adozione degli atti del PGT e sono ammessi le seguenti tipologie di intervento edilizio: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), Demolizione.

Art. 33 - COSTRUZIONI ACCESSORIE, STRADE PRIVATE, PASSI CARRAI

Costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie, intese come modeste edificazioni poste a servizio e complemento dell'edificio principale (autorimesse, depositi, rustici, ecc.) possono essere realizzate, fatte salve disposizioni più restrittive relative a specifici ambiti tipo-morfologici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - aderenza agli edifici principali, oppure distanza non inferiore a metri 3,00, onde evitare la formazione di intercapedini
 - altezza massima esterna, misurata all'estradosso della copertura, non superiore a m 2,50, con esclusione degli immobili ricadenti in ambiti NS, ES, B. (OSS. n. 1/2) **sul confine di proprietà** oppure a partire da una distanza minima definita del codice civile e pari a 1,50 mt., **con esclusione dei fronti prospicienti spazi pubblici e strade**
 - altezza massima misurata all'intradosso della copertura, non superiore a m 2,40 in tutti gli altri casi.
2. Le costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, anche in deroga alle norme sulla distanza dei fabbricati dai confini, fatte salve disposizioni più restrittive definiti per gli ambiti tipomorfologici.
3. Le costruzioni accessorie non vengono considerate ai fini del computo delle distanze tra fabbricati.
4. Nel caso di terreni confinanti aventi quote differenti, l'altezza massima si intende misurata dalla quota inferiore.
5. Nella realizzazione di costruzioni accessorie debbono essere rispettate le caratteristiche tipologico costruttive dei fabbricati principali.
6. Tra le costruzioni accessorie sono comprese le autorimesse di edifici esistenti, nei quali non è possibile realizzare le autorimesse interrate e/o comprese nell'ingombro dell'edificio principale o in aderenza dello stesso, in numero non superiore a un posto auto per ogni 50 mq. o frazione di superficie lorda di pavimento dell'unità abitativa di cui sono pertinenza.

Strade private

E' vietato aprire strade private senza il permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A.

Per ottenere il permesso all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada, corredato dagli elaborati seguenti:

- a) **Planimetria estratta dallo strumento urbanistico, su cui sia individuata l'ubicazione della strada;**
- b) **Planimetria disegnata sulla mappa catastale, con indicazione della strada;**
- c) **Planimetria in scala non inferiore ad 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti**

per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrarne le caratteristiche;

- d) Sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:200, e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici;
- e) Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri costruzione e di manutenzione a carico degli interessati.

Le strade private al servizio di abitazione devono avere di norma una larghezza finale di 6,00 m. e minima iniziale di 3,00 m., al netto di spazi che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli e per l'eventuale marciapiede.

Le strade a fondo cieco dovranno assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica dell'ambito, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco e la formazione di un adeguato spazio di sosta.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

Accessi carrai

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- l'area di raccordo deve avere un tratto in arretramento e preferibilmente in piano o con pendenza massima del 7%, di almeno 5,00 ml. dalla carreggiata stradale e deve essere pavimentata. In caso di impossibilità a realizzare tale arretramento è possibile realizzare un'area di raccordo ed accostamento laterale per l'accesso al passo carraio, di almeno 2,50 ml. di profondità e di 5,00 ml. di lunghezza;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;
- i cancelli carrai e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata;
- la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'Amministrazione Comunale.

La larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3,00 ml.

In alternativa alle disposizioni regolamentari di cui sopra, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli e delle serrande che delimitano gli accessi secondo le specifiche modalità definite dal Regolamento Edilizio che risulta prevalente in materia.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.

Gli accessi devono in ogni caso essere conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i. ed alle disposizioni di cui all'art.40 c.4 delle NTA-PTCP per gli accessi laterali e le intersezioni relativamente alla viabilità di carattere sovracomunale.

Art. 34 - CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

1. I centri di telefonia in sede fissa, disciplinati dalla LR. n. 6/06, sono assimilabili agli esercizi di vicinato e pertanto soggetti sia alla disciplina generale delle attività commerciali, sia alla dotazione di aree per parcheggio pubblico (standard urbanistici), di cui agli Articoli 6, 7, 8, 9, 10 delle norme del PS, per i quali non è ammessa la monetizzazione di cui all'Art. 11 delle norme del PS, salvo i centri esistenti alla data di adozione del PGT.
2. La localizzazione dei centri di telefonia di cui al c. 1 è stabilita dalle norme d'ambito.

Sezione III - DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 35 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica e alla componente sismica

Art. 36 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano

Art. 37 - Tutela dei corsi d'acqua

Art. 38 - Efficienza energetica degli edifici

Sezione III - DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 35 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA TUTELA IDROGEOLOGICA E ALLA COMPONENTE SISMICA

1. Lo studio geologico del territorio comunale, redatto ai sensi della LR. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. Titolo II Articoli 55 e seguenti, è parte integrante degli atti del PGT con particolare riferimento alla "Carta della fattibilità geologica di piano", che articola il territorio in tre classi di fattibilità, con le relative sottoclassi alle quali si applicano le prescrizioni normative contenute nello studio, cui si rinvia, che prevalgono su tutte le altre previsioni di PGT.
2. La carta della fattibilità geologica di piano definisce una graduazione di crescenti limitazioni fisicoambientali, riferite alla realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli. A tali limitazioni, vanno ad aggiungersi quelle contemplate dal sistema vincolistico locale.
Le risultanze dell'analisi della Pericolosità Sismica Locale inseriscono il territorio di Ceriano Laghetto in zona sismica 4.
3. La tavola NT01 allegata rappresenta la sovrapposizione dell'assetto del PR con le classi di fattibilità geologica di cui al presente articolo, al fine di coordinare la lettura delle diverse prescrizioni.
4. Gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia, dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di fattibilità geologica e dalla relativa normativa, oltre che dalla relazione geologica di supporto al PGT.
(OSS. n. 1/33)

Le norme tecniche di fattibilità geologica si applicano ai seguenti progetti o interventi:

- **Nuove infrastrutture;**
- **Nuove edificazioni disposte su un unico piano fuori terra o interrato, compresi gli accessori, occupanti una superficie superiore a 50,00 m²;**
- **Ristrutturazioni di un unico piano fuori terra ovvero interrato comportanti ampliamenti di superficie lorda superiore ai 50,00 m²;**
- **Sopraelevazione di un unico piano degli edifici esistenti comportanti aumento della superficie lorda della sopraelevazione superiore ai 50,00 m²;**
- **Cave e discariche;**
- **Opere di sistemazione idraulica e idrogeologica ;**
- **Interventi che comportino un impatto ambientale su suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee (es. pozzi profondi > 10,00 m di dispersione, discariche a cielo, modificazione regime acque superficiali).**

5. Classi di fattibilità:

- CLASSE 2. Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Dovranno tuttavia essere indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.

- CLASSE 3. fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate.

- CLASSE 4. fattibilità con gravi limitazioni

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle aree. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al

consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Le tre classi di fattibilità di cui sopra si articolano nelle corrispondenti sottoclassi di fattibilità di cui alle Norme Tecniche di fattibilità geologica che sono parte integrante del PGT e alle quali si rinvia per le relative prescrizioni.

6. I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche prescritte, localizzate e georeferenziate sulla base cartografica del rilievo aerofotogrammetrico, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine dell'integrazione della Banca Dati Geologica Comunale.
7. Nella fasce di transizione tra le varie classi (estensione di 50,00 m per lato), si dovranno considerare anche le indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti, oltre che degli altri vincoli presenti.

Art. 36 - TUTELA DEGLI IMPIANTI PER LE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

1. Lo studio geologico a corredo del PGT, di cui all'Art. 35, definisce il perimetro delle aree di protezione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi, sorgenti e relativi serbatoi di accumulo) destinate al consumo umano: per tali aree si applicano le disposizioni contemplate dallo stesso studio medesimo nonché dal DPR 24 maggio 1988 n. 236, dal D. Lgs 152/06 e s.m.i. e dalla DGR 10 Aprile 2003 n. 7/12693.
2. Le aree di tutela assoluta delle sorgenti e dei bacini dell'acqua potabile sono rappresentate sulla cartografia da cerchi di raggio 10,00 m. Tali aree devono essere recintate ed impermeabilizzare; escludendo altresì attività di qualsiasi tipo.

Art. 37 - TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

1. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico, così come individuati dalle mappe catastali e/o esistenti, sono soggetti a salvaguardia. Per i corsi d'acqua sono vietati: la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica se ed in quanto autorizzate da Regione ed Agenzia Interregionale del Po.
2. Lungo tutti i corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto della profondità di m 10,00 misurati lungo ciascuna riva dal ciglio di sponda, intesa quale «scarpata morfologica stabile» o dal piede esterno dell'argine. La misurazione deve essere effettuata in sito e riportata sulla cartografia di progetto e sulla base del rilievo aerofotogrammetrico.
3. Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 come di seguito precisato:
 - entro la fascia di m. 10,00 misurata come precisato al c. 2 è vietata:
 - la realizzazione di fabbricati, anche se totalmente interrati;
 - la realizzazione di scavi.
 - entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti, è vietato:
 - realizzare piantagioni;
 - lo movimento di terreno;
4. A distanza di m. 4,00 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, è ammessa la realizzazione di recinzioni.
5. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale, ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previe autorizzazioni regionali, le opere previste dagli articoli 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.

6. Nella fascia di rispetto è vietata ogni nuova edificazione e/o l'ampliamento delle costruzioni esistenti e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 96 del Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, è ammesso il trasferimento della volumetria relativa nelle aree edificabili adiacenti, in aggiunta all'eventuale ITV assegnato all'area di cui agli articoli 14.6 e 27.
7. Il reticolo idrico minore, di cui alla Delibera della Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e DGR del 01 Agosto 2003 n. 7/13950, costituisce parte integrante e sostanziale del PGT per quanto attiene all'attività di Polizia Idraulica di cui al Capitolo II del "Regolamento reticolo idrico minore"; tali norme sono comunque prevalenti su eventuali contrastanti previsioni del PGT.
8. In attuazione dello studio di maggior dettaglio degli elementi geomorfologici di cui all'art. 11.5 delle N.d.A. – PTCP, l'ambito vallivo di cui alla Tav. 9 – PTCP è stato definito come da integrazione dello studio geologico del P.G.T., così come recepito dall'Allegato C alle presenti N.T.A.
Per gli ambiti interni all'ambito vallivo così come precisato, valgono le prescrizioni i cui all'art. 11 delle N.d.A. – PTCP di cui all'Allegato B alle presenti N.T.A.
9. Le distanze di cui ai commi 3 e 4 possono essere derogate dalla sola Regione ed Agenzia Interregionale del Po.

Art. 38 - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. Al fine di incentivare l'efficienza energetica degli edifici esistenti e di nuova edificazione, **il PGT**
 - assume come obiettivo minimo per gli edifici esistenti soggetti a opere di riqualificazione, la classe energetica equivalente all'originaria classe B di cui al dgr 8/5018 del 26/06/07 e come obiettivo minimo per gli edifici di nuova edificazione la classe energetica equivalente all'originaria classe A di cui alla stessa dgr.
 - recepisce le deroghe in materia di volume, distanze e altezze relative ai maggiori spessori per le coibentazioni nel rispetto delle indicazioni e delle modalità fissate dalla legislazione vigente. Tale normativa trova applicazione in tutte gli ambiti omogenei ad esclusione dell'ambito "A" NS - ES dove tali interventi saranno assoggettati a verifica paesistica del progetto e sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio.
 - ammette per gli edifici compresi negli ambiti consolidati (AC), **è ammesso al fine di incentivare il raggiungimento degli obiettivi** l'incremento della capacità edificatoria, in deroga ai limiti di densità IT e IF, prescritti per i diversi ambiti del territorio comunale, nei limiti percentuali della SLP esistente ovvero ammessa dalle specifiche norme d'ambito **nelle percentuali e con le modalità indicate nel "Regolamento di efficienza energetica del comune di Ceriano Laghetto", come di seguito precisati (OSS. n. 1/22), con riferimento alla Tab. A4 della Dgr. 8/5018 del 26/06/07:**
 - **Incremento del 5% per edifici di Classe C con fabbisogno energetico fino a 45 kWh/m^2**
 $58 \leq E_{ph} < 87 \text{ kWh/m}^2$
 - Incremento del 10% per edifici **esistenti** di Classe **energetica equivalente all'originaria classe B** con fabbisogno energetico fino a 30 kWh/m^2
 $29 \leq E_{ph} < 58 \text{ kWh/m}^2$
 - Incremento del 15% per edifici **esistenti e di nuova costruzione** di Classe A con fabbisogno energetico fino a 15 kWh/m^2
 $14 \leq E_{ph} < 29 \text{ kWh/m}^2$
- (OSS. n. 43)
- Per gli edifici inseriti in ambito B, l'incremento sopra indicato deve essere calcolato al netto della quota di SLP da perequare e/o da trasferire, pari a $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.**
2. In sede di rilascio dei relativi PC ovvero nei termini di decorrenza delle DIA, dovrà essere presentata tutta la documentazione tecnica che dimostri la realizzabilità dell'intervento proposto.
La comunicazione di fine lavori e collaudo dovrà essere accompagnata, pena l'applicazione delle sanzioni di cui all'Art. 15 c. III del D. Lgs 192/2005, da:
 - Asseverazione della conformità delle opere realizzate alla Relazione tecnica di cui all'art. 28 c. 1 della L. 10/1991 e al c. 1 dell'Art. 8 del D. Lgs 192/2005 e smi;
 - Attestato di Qualificazione Energetica Decreto 19 febbraio 2007, ovvero di Certificazione Energetica predisposto da Tecnico abilitato.
 3. Sull'edificio, in posizione visibile da spazi pubblici, dovrà essere applicata la targa di classificazione energetica.

TITOLO 4 - NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Sezione I - SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

Art. 39 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesistica dei luoghi

Art. 40 - Illuminazione degli spazi aperti

Sezione II - NORME MORFOLOGICHE

Art. 41 - Ambiti morfologici

Art. 42 - Specifica dei caratteri ambientali e morfologici degli interventi

Sezione I - SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

Art. 39 - CLASSIFICAZIONE DEI LIVELLI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

Ai sensi dell'art. 8 e della parte IV – Esame Paesistico dei progetti della normativa del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), gli interventi promossi dal P.G.T. su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs.n°. 42/2004 e di cui al Doc. 3E del Documento di Piano (torrente Guisa e sue sponde e relative fasce di salvaguardia (150 m), il Parco Regionale delle Groane, il SIC – Rete Natura 2000 – Boschi delle Groane ed i boschi esterni al Parco – art. 142 D.Lgs 42/2004) e su gli edifici di cui al precedente art. 11.4 sono assoggettati alla procedura di autorizzazione paesaggistica mentre i progetti degli interventi sulle aree non interessate dai vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004, sono soggetti all'esame paesistico.

1. La carta delle “classi di sensibilità paesistica” dei luoghi del territorio comunale, costituisce parte integrante del PGT definisce la classificazione dei livelli di sensibilità/vulnerabilità paesaggistica del territorio comunale, quali sintesi del percorso di lettura e valutazione del paesaggio ai fini dell'applicazioni delle disposizioni in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della L.R. 12/05.
2. Tutti i progetti di opere da realizzare in ambiti non soggetti alle disposizioni del D. Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla diversificata sensibilità dei luoghi, definita dalla carta di cui al c. 1. I criteri da applicare sono quelli di cui alla DGR 8 novembre 2002 “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”, nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui all'allegato E alle presenti NTA del Piano delle Regole.
3. Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità Bassa, escluso il recupero dei sottotetti così come previsto dalla L.R. 12/2005 (art. 64).
4. I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1°giugno 1939, n.1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n.1497, sulla protezione delle bellezze naturali (ora riunificate nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del Ministro per i lavori pubblici.
5. Sono sottoposti a verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione d'Incidenza di cui al DPR 357/1997 e di cui all'art. 36bis – NdA – PTCP:
 - i progetti di nuova viabilità e di potenziamento della viabilità esistente ricadenti in Siti della Rete Natura 2000 o adiacenti ad essi;
 - i progetti di nuova viabilità e di potenziamento della viabilità esistente interferenti con la rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 31;
 - i progetti su aree interne alla rete ecologica regionale ed escluse dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica.

Art. 40 - ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

2. Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.
3. Le nuove installazioni dovranno essere conformi alle L.R. 17/2000 e L.R. 38/2004, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale applicative delle leggi richiamate.

Sezione II - NORME MORFOLOGICHE

Art. 41 - AMBITI MORFOLOGICI

Il P.R. individua **altri con gli** Ambiti di Riqualficazione (A.R.) di cui all'art. 11 delle N.T.A. – D.d.P., **denominati alcuni** Ambiti Morfologici nel significato e per gli scopi di cui di seguito.

Gli Ambiti Morfologici 1, 2, 3, 4 **comprendono gli Ambiti di Riqualficazione di cui all'** **specificano i sistemi insediativi di cui all'AR n.2** - All. n° 4 – N.T.A. – D.d.P. **mentre gli AR:**

- n° 3 – Parco per la Scuola, per lo Sport ed il tempo libero
- n° 4 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei percorsi ciclopedonali
- n° 5 – Parco Tecnologico
- n° 6 – Nuovi Centri Urbani
- n° 8 – Cascina del Pozzo
- n° 9b – Parco Urbano del Guisa
- n° 10 – Mobilità

Questi A.R. si propongono una più decisa identificazione di ambiti e/o sistemi compresi nei più vasti Ambiti Morfologici.

- L'Ambito Morfologico n° 5 **comprende gli integra gli indirizzi di cui agli** Ambiti di Riqualficazione di cui all'All. n° 4 – N.T.A. – P.R.:
- n° 7 – Boschi Urbani
- n° 9a – Parco Agricolo di S. Damiano

ed è a sua volta compreso nel più vasto Ambito di Riqualficazione n° 1 – Rete Ecologica, Paesaggio e Coni ottici che comprende anche l'Ambito Morfologico n° 6 – di interesse paesistico – ambientale (Parco delle Groane).

Per questi Ambiti Morfologici valgono le prescrizioni di cui ai singoli ambiti (A.A1.ecc.) di appartenenza e gli indirizzi di cui di seguito. Tali indirizzi potranno essere precisati/integrati in sede di progetto edilizio di recupero sulla base di riscontri/approfondimenti di carattere storico-tipologico. In caso di contrasto prevalgono le prescrizioni e tra gli indirizzi, quelli più favorevoli all'attuazione degli interventi.

1. Il PR individua nell'allegato elaborato NT04, gli ambiti morfologici di seguito descritti, riferiti a porzioni di territorio comprendenti diverse aree ed ambiti, inquadrati in una disciplina unitaria per quanto attiene all'identità dei caratteri connotativi dell'ambiente urbano e non, fatti salvi i parametri urbanistico - edilizi definiti dalle rispettive norme di riferimento. Per gli immobili compresi in ambiti APC e APS, prevalgono, quando diversamente disposto, i parametri urbanistico - edilizi stabiliti dalle rispettive norme d'ambito

L'eventuale modifica in sede di progetto edilizio delle classi di intervento e delle tipologie di appartenenza di cui agli elaborati PR02 e PR03 degli edifici interessati dall'intervento, non costituisce variante urbanistica a condizione che la modifica non induca ristrutturazione urbanistica ed a condizione che tale modifica sia motivata a livello storico-artistico o statico ed approvata dalla commissione del paesaggio.

2. **Ambito 1: Trasmissione della memoria storica e dei valori ambientali - documentari**

Comprende:

1a - i nuclei storici NS e ES, composti da isolati, singoli edifici, spazi aperti, cortili, giardini; il complesso di Villa Carcassola (Sede Municipale), il parco e gli spazi urbani ad essa connessi; (OSS. n. 1/15) ~~l'edificio di interesse storico - documentario denominato la "Tur" di Via Montegrappa~~, gli edifici e le corti di origine rurale.

Gli obiettivi prevalenti perseguono la valorizzazione attiva degli edifici e dei tessuti storici finalizzata alla trasmissione dei valori storici, ambientali e documentari, specifici dei beni individuati nel loro rapporto d'interazione con il contesto.

Gli interventi sono orientati al recupero del patrimonio edilizio ed urbano dei nuclei storici nel loro impianto urbanistico e edilizio.

Le prescrizioni dell'ambito 1 si estendono ai corpi di fabbrica immediatamente fronteggianti i tracciati stradali e gli spazi pubblici facenti parte dell'ambito.

Per questi edifici e per i loro spazi aperti e di relazione, valgono se non in contrasto con gli indirizzi di cui all'Allegato E alle presenti norme, i seguenti indirizzi:

a. **Prescrizioni** per gli edifici:

- conservazione e recupero degli edifici, dei manufatti e degli elementi di valore storico monumentale e della memoria storica condivisa, con riguardo alla tipologia edilizia e strutturale, agli elementi decorativi, sia nei materiali, sia nelle tecniche costruttive.
- mantenimento delle altezze esistenti eliminando superfetazioni o annessi di recente formazione incongrui.
- rispetto delle linee d'edificazione esistenti, degli allineamenti stradali esistenti.

- conservazione e valorizzazione del profilo urbano, con divieto d'edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella SLP e per tipologia delle coperture
- ricollocazione di volumi accessori esistenti all'interni delle corti lungo i perimetri esterni e l'uso degli spazi interni per la realizzazione di spazi pertinenziali compatibili con le finalità d'ambito.
- nel caso d'interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto.

Non è ammessa la realizzazione di edifici su pilotis o con arretramenti di facciata.

- le aperture, le vetrine ed i rapporti vuoto/pieno dei prospetti debbono rispettare i ritmi e le proporzioni tradizionali.
- la realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell'ambito.
- le altezze non possono superare quelle dell'intorno e non possono comportare interventi incompatibili con il profilo e l'interruzione di coni visuali significativi;
- le coperture debbono essere a falda, con geometrie e tecniche costruttive tradizionali; conservazione dei passaggi pedonali esistenti, favorendo il recupero all'uso collettivo delle corti, con divieto di divisione di parchi, giardini e di corti interne con recinzioni di qualunque foggia e materiale.
- ripristino di passaggi e percorsi pedonali di uso pubblico, l'autorizzazione dei singoli interventi edilizi è subordinata, alla sottoscrizione da parte dei Proprietari o loro aventi causa di un atto d'obbligo unilaterale per la cessione, in uso o in proprietà, al Comune, delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di ripristino, costituenti opere di urbanizzazione primaria.
- obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel
- rispetto di quanto previsto dal codice civile.
- divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico.

b. **Prescrizioni** per gli spazi aperti e di relazione:

- gli interventi sugli spazi di relazione, pubblici e privati, devono perseguire l'obiettivo della ricomposizione di un contesto coerente con i caratteri storico – documentari d'ambito, rivolto alla riqualificazione dei tracciati storici di fondazione, mediante la conservazione dei materiali tradizionali e, ove necessario, il rinnovo degli stessi e del verde storicamente costituito.
- gli interventi di innovazione e gli arredi dovranno, in linea di principio, evitare il falso storico per rendersi riconoscibili secondo il principio del restauro scientifico.
- I parchi, i giardini e gli spazi aperti, di interesse ambientale sono soggetti ad opere di riqualificazione del patrimonio arboreo. In tali aree è fatto obbligo del mantenimento di tutte le alberature autoctone o comunque tradizionali esistenti e della manutenzione e riqualificazione del verde in generale; è consentita la realizzazione di pergolati, gazebo, chioschi, serre e simili nel rispetto dei caratteri originari dell'area.

In tali ambiti la manutenzione e la riqualificazione del verde deve essere finalizzata al ripristino dei caratteri originari ove questi risultino documentati o comunque realizzabili; è prescritto in ogni caso l'utilizzo di essenze autoctone o tradizionali dell'impianto originario. Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo.

E' consentita la realizzazione di autorimesse sotterranee automatizzate, con copertura sistemata a verde o pavimentata e di posti auto privati all'aperto, purché siano salvaguardate le alberature di alto fusto esistenti e, in generale, i valori ambientali presenti.

c. **Ambiti a rischio archeologico**

Gli ambiti a rischio archeologico sono gli ambiti di cui all'allegato N della Relazione e tutti gli ambiti NS e ES di cui al precedente art. 12.

Gli indirizzi per la tutela dei beni di interesse storico- archeologico sono di controllo rigoroso di ogni tipo di scavo o di movimento del suolo e del sottosuolo nelle aree a rischio archeologico.

All'interno di tali ambiti si applicano le seguenti prescrizioni e direttive:

- a) gli interventi di scavi o movimenti di terra in questi ambiti devono salvaguardare l'integrità di eventuali reperti;
- b) nelle aree a rischio archeologico qualsiasi intervento di sbancamento relativo a progetti edilizi o infrastrutturali deve essere preventivamente comunicato alla soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

3. Ambito 2: recupero dell'identità dei luoghi

Comprende **parti di edificato** **gli insediamenti A1-TIST di interesse storico-tipologico di cui al precedente art.11bis** appartenenti all'impianto urbanistico originario, modificato in epoche successive, ma ancora leggibile, rappresentato **in particolare** dai seguenti luoghi e complessi edilizi: il nucleo di S. Damiano, Cascina Bertani, Cascina del laghetto, (OSS. n. 1/15) **l'edificio di interesse storico - documentario denominato la "Tùr" di Via Montegrappa**, oltre che gli edifici costituenti l'espansione urbana della prima metà del 1900.

Gli obiettivi prevalenti perseguono il recupero della riconoscibilità dei luoghi identificati dai toponimi locali, mediante la riqualificazione e il recupero dell'impianto originario e dei caratteri tipologici costitutivi, nel rispetto dei residui valori formali storicamente documentabili.

Per questi insediamenti e per gli edifici in essi ricompresi e per le loro tipologie di appartenenza di cui all'elaborato PR03, valgono le prescrizioni di cui ai precedenti articoli dall'art.11 bis all'art. 16 bis ed i seguenti indirizzi se non in contrasto con gli indirizzi di cui all'Allegato E alle presenti norme (D.G.R. IX/2727/2011):

a. **Prescrizioni** per gli edifici:

- obiettivo principale è costituito dal recupero degli edifici, finalizzato alla ricomposizione de tessuti e delle corti, favorendo l'eliminazione di accessori e edifici di scarso valore occupanti l parti centrali delle pertinenze,
- attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici debbono avere, preferibilmente, accesso e affaccio all'interno della corte.
- rispetto delle linee di edificazione esistenti, degli allineamenti stradali esistenti, dei distacchi in atto da altri fabbricati e delle distanze dai confini esistenti.
- conservazione e valorizzazione, con divieto di edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella SLP e per tipologia delle coperture.
- ricollocazione di volumi accessori esistenti all'interno delle corti lungo i perimetri esterni e l'uso degli spazi interni per la realizzazione di spazi pertinenziali compatibili con le finalità d'ambito.
- nel caso di interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, i materiali e le tecnologie compatibili con il contesto;
- divieto di realizzare edifici su pilotis o arretramenti del filo di facciata.
- la realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell'ambito.
- divieto di superare l'altezza massima degli edifici componenti il medesimo isolato o complesso edilizio, adeguandosi, ove possibile, all'altezza della cortina sul lato opposto della strada.
- divieto di interventi incompatibili con il profilo e causanti l'interruzione di coni visuali significativi.
- conservazione dei passaggi pedonali esistenti, favorendo il recupero delle corti; divieto di divisione degli spazi interni delle corti con recinzioni di qualunque foggia e materiale.
- obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
- divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico.

b. **Prescrizioni** per gli spazi aperti e di relazione:

- perseguimento dell'obiettivo del recupero e della ricomposizione del tessuto connettivo integrato con la rete dei percorsi.
- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere possibilmente defilati alla vista rispetto agli spazi pubblici, con muri, alberature, ecc.
- eventuali nuovi spazi aperti, pubblici e privati, debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature, sventramenti o rotture incompatibili con lo stesso.
- negli interventi sugli spazi pubblici e privati debbono essere utilizzati materiali compatibili con la tradizione storica e materica locale, eliminando superfetazioni e finiture incompatibili con il contesto, nonché, ove possibile, salvaguardando e recuperando le pavimentazioni di tipo tradizionale esistenti che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati, ecc.).
- le piantumazioni debbono essere coerenti con i valori storici e monumentali, sia per sesto di impianto, sia per essenze.

4. Ambito 3: ricomposizione morfologica

Comprende le parti di edificato di formazione recente **presenti negli ambiti A1 – TIST** e prospicienti il quadrilatero centrale costituito dalle Vie Piave, strà Meda, Volta e Mazzini a sud, oltre all'asse di Via I° Maggio sino alla Stazione.

Obiettivo prevalente è il completamento del centro abitato, privilegiando interventi finalizzati alla ricomposizione volumetrica dei lotti edificati, atti a consolidare e rafforzare l'identificazione del centro urbano e dell'impianto urbano originario, con il completamento degli isolati e delle cortine, ove esistenti, la qualificazione dei tracciati stradali, la ricomposizione degli affacci lungo il Torrente Guisa.

Per questi edifici e per i loro spazi aperti e di relazione, valgono se non in contrasto con gli indirizzi di cui all'Allegato E alle presenti norme, i seguenti indirizzi:

a. **Prescrizioni** per gli edifici:

- il modello insediativo di riferimento per gli interventi edilizi, persegue il completamento dell'edificato con la formazione di isolati e cortine, favorendo, ove non sussistano impedimenti oggettivi, la ricollocazione di volumi esistenti lungo i perimetri esterni e l'uso degli spazi interni per la realizzazione di accessori.
- il recupero della fascia di tutela del segno geografico del Torrente Guisa.
- attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici debbono avere accesso e affaccio lungo il perimetro esterno dell'isolato, anche con formazione di vetrine e aperture continue lungo strada.
- interventi di nuova edificazione e di trasformazione degli edifici debbono essere contenuti all'interno dell'allineamento costituito dal profilo esterno degli isolati e delle cortine, evitando scostamenti planimetrici dal profilo dell'isolato o degli allineamenti consolidati; non è ammessa a realizzazione di pilotis lungo il perimetro esterno dell'isolato, sono invece ammessi all'interno dello stesso.
- l'altezza degli edifici deve essere uguale, in numero di piani, a quello degli eventuali edifici adiacenti lungo l'isolato, comunque non superiore a 3 piani fuori terra (**H = m 10.50**). **a comprendere l'eventuale nel caso di** trasformazione dei sottotetti ad uso abitativo, l'altezza massima è elevata a 9,00 m.
- non è ammessa la modifica della quota del piano di campagna del perimetro esterno dell'isolato verso lo spazio pubblico, che deve risultare pari a quella del marciapiede pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra significativi lungo il perimetro esterno dell'isolato.
- le coperture possono essere a falda o piane e devono risultare finalizzate al completamento compositivo delle cortine e dei profili degli isolati.
- obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
- divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico: l'accesso agli spazi interni deve essere preferibilmente effettuato con la realizzazione di androni lungo le cortine edilizie.

b. **Prescrizioni** per gli spazi aperti e di relazione:

- gli interventi sugli spazi aperti debbono tendere alla formazione di spazi pubblici lungo la trama viaria urbana, favorendo la formazione di spazi per la sosta alberati e fortemente caratterizzati, quali ampi percorsi pedonali alberati.
- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere inseriti nel contesto urbano di riferimento ed alberati.
- eventuali nuovi spazi aperti, pubblici e privati, debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, evitando, ove possibile, l'interruzione di cortine continue o isolati dell'edificato.

5. Ambito 4: riordino dell'impianto urbano

Comprende le parti di edificato anche di recente formazione aventi diversificata densità, formatesi senza un impianto morfologico definito, oltre che le aree di trasformazione e riqualificazione urbanistica.

Gli obiettivi perseguiti contemplano la razionalizzazione dell'abitato e tendono a ricomporre la frammentarietà e disomogeneità, con l'introduzione di elementi di orientamento e coordinamento.

a. **Prescrizioni** **Indirizzi** per gli edifici:

- razionalizzazione dell'edificato con tipologia isolata, favorendo la ridefinizione di isolati, con l'introduzione di elementi di orientamento e coordinamento.
- attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici debbono avere preferibilmente accesso e affaccio lungo il perimetro esterno dell'isolato/quadrante.
- qualora non sussistano oggettivi motivi impeditivi o soluzioni in grado di garantire una migliore valorizzazione dei caratteri del contesto, negli interventi di nuova edificazione e di trasformazione gli

edifici debbono presentare il fronte principale parallelo alla strada pubblica verso cui si affaccia, con possibilità di realizzazione di pilotis.

- l'altezza degli edifici deve preferibilmente uniformarsi, in termine di numero di piani, a quello degli edifici adiacenti lungo l'isolato e, comunque in rapporto al contesto; distanze tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio con H maggiore e comunque non meno di m 10,00).
 - nel caso di trasformazione dei sottotetti ad uso abitativo, l'altezza massima è elevata a 9,00 m.
 - l'altezza degli eventuali ampliamenti degli edifici produttivi esistenti non deve superare quella degli edifici adiacenti con un massimo di H = m 5,50; distanze tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio con H maggiore e comunque non meno di m 10.
 - per gli insediamenti produttivi esistenti, è richiesta la formazione una fascia alberata della profondità di almeno 10,00 m, composta da essenze autoctone di alto fusto con densità d'impianto di 1 albero/40 m², lungo i confini con aree di pregio ambientale e i parchi urbani e territoriali.
 - autorimesse e fabbricati accessori dovranno, preferibilmente, essere previsti all'interno della sagoma del fabbricato principale o in interrato.
 - non è ammessa la modifica della quota del piano di campagna degli edifici verso lo spazio pubblico, che deve corrispondere a quella del marciapiede, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra significativi lungo il perimetro esterno dell'isolato.
 - le coperture debbono risultare coerenti con la tipologia prevista di edificio isolato.
 - obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
 - divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico: l'accesso deve, preferibilmente, essere effettuato dall'interno degli spazi di pertinenza.
- b. **Prescrizione Indirizzi** per gli spazi aperti e di relazione:
- gli interventi sugli spazi aperti e di relazione debbono tendere alla formazione di spazi pubblici lungo la trama viaria urbana, favorendo la formazione di spazi per la sosta, alberati e fortemente caratterizzati quali piazze e spazi pedonali.
 - eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere inseriti nel contesto urbano ed alberati.
 - la selezione delle piantumazioni, con essenze autoctone o naturalizzate, di cui deve essere orientata al miglioramento della qualità del microclima (ombreggiamento, evapotraspirazione) e all'abbattimento dell'inquinamento acustico e da polveri generato prevalentemente dal traffico urbano.
 - salvaguardia delle aree a verde di maggior pregio e degli esemplari arborei di particolare valore ed età.

6. **Ambito 5: Agricolo produttivo con valenza ecologica (corridoio ecologico sovracomunale)**

Comprende le aree agricole produttive, riconosciute di interesse ecologico, perimetrare nella cartografia del PTCP, oggetto di tutela finalizzata alla formazione del "corridoio ecologico secondario ovest", che in relazione allo specifico interesse di livello provinciale, eccede quello della comunità locale, per la conservazione dell'identità dei luoghi e per la qualificazione delle funzioni, anche in relazione ai contenuti dell'analisi ambientale allegata.

Gli obiettivi perseguiti contemplano:

- tutela del territorio ineditato, delle aree agricole e boscate, di testimonianze storiche e attrezzature di interesse pubblico.
- riqualificazione di porzioni del territorio non edificato.
- definizione del margine dell'abitato e della sua forma, impedendo ulteriori processi di smarginatura dell'abitato.
- contributo alla più generale tutela di spazi verdi di grande scala previsti dal PTCP.

Prescrizioni per gli interventi:

- le strade campestri e interpoderali di interesse storico-ambientale devono essere mantenute aperte al pubblico transito ciclo pedonale.
- nella sistemazione delle strade campestri e interpoderali esistenti è vietata qualunque pavimentazione di tipo bituminoso.
- lungo le strade comprese negli ambiti agricoli è vietata l'apposizione di cartelloni pubblicitari, nonché l'impianto di distributori di carburante.
- la modifica delle vedute segnalate nella cartografia di piano, con ogni tipo di intervento ivi compresi nuovi impianti a verde.

7. **Ambito 6: di interesse paesistico - ambientale (Parco delle Groane)**

Comprende le aree riconosciute di rilevante interesse paesistico e ambientale, perimetrare nella cartografia del PTCP, la cui regolamentazione, in relazione allo specifico interesse, eccede quello della comunità locale, per la conservazione dell'identità dei luoghi e per la qualificazione delle funzioni, è competenza del PTC del Parco delle Groane e dei relativi Piano di Settore.

a. **Prescrizioni** **Indirizzi** per gli edifici:

- l'area filtrante (non interessata da pavimentazioni impermeabili e da costruzioni, in superficie e in sottosuolo), deve essere pari al 90% della superficie non coperta.
- non è ammessa la modifica della quota **del piano** naturale **di campagna degli edifici del terreno**, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra significativi lungo il perimetro esterno, tali cioè da modificare la giacitura del piano di campagna naturale.
- conservazione e recupero degli edifici, dei manufatti e degli elementi di valore storico e costituenti testimonianza della memoria collettiva degli insediamenti rurali, anche se storicamente destinati ad uso diverso, in rapporto alla tipologia edilizia, al modello strutturale, agli elementi decorativi, sia nei materiali e sia nelle tecniche costruttive.
- negli interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione di edifici residenziali, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto agro-forestale, con divieto di realizzazione di edifici su pilotis e ville e soluzioni compositive non aderenti al carattere del contesto.
- per gli edifici residenziali, le coperture debbono essere realizzate a falda, con geometrie e tecniche costruttive tradizionali.
- per gli edifici rurali (depositi, stalle, fienili, ecc.), la qualità formale deve integrarsi nel contesto del paesaggio agrario, sia nelle soluzioni tipologiche, sia nei materiali, privilegiando l'uso del legno e del laterizio, a vista o intonacato con colori sobri delle sabbie e delle terre locali, le strutture di copertura devono avere pendenze comprese tra 20° e 30° e manto realizzato in cotto.

b. **Prescrizioni** **Indirizzi** per gli spazi aperti e di relazione.

Non sono consentiti:

- l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze di coltivazione.
- l'alterazione delle condizioni naturali del terreno (fatte salve quelle determinate dalle normali pratiche agricole).

E' consentito:

- realizzare recinzioni mediante siepi o manufatti nel terreno di pertinenza di edifici esistenti, con esclusione di cordoli continui in cemento. nelle aree di rispetto le recinzioni, quando ammissibili, debbono essere trasparenti e agevole asportabilità.
- gli interventi sugli spazi aperti avranno come obiettivo il recupero paesaggistico e vegetazionale del territorio e delle sponde fluviali.
- gli interventi sulle sponde fluviali debbono essere effettuati utilizzando tecniche di ingegneria ambientale e naturalistica, con l'eliminazione di preesistenti argini in cemento armato e la bonifica di luoghi abbandonati o di discarica.
- il rimodellamento delle sponde deve essere compatibile con il regime idrologico del corso d'acqua e incentivare la fruizione percettiva e l'accessibilità delle sponde.
- le piantumazioni debbono rispettare le caratteristiche ecologiche e paesaggistiche del territorio, con l'impiego di essenze autoctone o naturalizzate, atte a favorire la costituzione di ecosistemi complessi e stabili, nonché con la tutela attiva delle aree boscate di maggiore pregio e degli esemplari arborei di particolare valore ed età.

Art. 42 - SPECIFICA DEI CARATTERI AMBIENTALI E MORFOLOGICI DEGLI INTERVENTI

Gli interventi edilizi debbono essere attuati nel rispetto dei caratteri ambientali, morfologici e architettonici presenti o riconoscibili e delle finalità, criteri e specifiche di cui al presente articolo.

A tale scopo, gli interventi negli ambiti morfologici 1 e 2, di cui al precedente articolo 41, costituiti da aree, complessi edilizi, singoli edifici, percorsi ecc., corrispondenti ad "ambienti urbani" variamente caratterizzati in relazione all'impianto urbanistico, al carattere ed alle specifiche valenze storiche, ambientali e documentarie, devono uniformarsi ai seguenti "indirizzi d'intervento". Tali indirizzi potranno essere eventualmente modificati/integrati sulla base di una relazione motivata che dovrà essere espressamente approvata da parte della Commissione Paesaggio.

Le modifiche/integrazioni proposte ai caratteri ambientali e morfologici del presente articolo devono comunque salvaguardare gli indirizzi generali di cui all'allegato E alle presenti norme per l'elemento costitutivo interessato del paesaggio.

Qualora le modifiche /integrazioni fossero imposte da adempimenti di legge e/o regolamento (PRAL, ecc), tali modifiche potranno essere accettate quale primo ed ultimo intervento di modifica/integrazione dei caratteri ambientali e morfologici in quanto imposte da leggi e regolamenti.

Specifica dei caratteri morfologici e ambientali	Ambiti morfologici n°		Note
	1 - 2	3	

A. Strutture	A/1 Strutture di elevazione - murature portanti <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione e nuovi interventi con materiali tradizionali o loro sostituzione con materiali identici se a vista; conservazione elementi caratteristici. Conservazione misure, modulazioni, proporzioni e tecniche costruttive. <u>Interventi vietati:</u> rinforzi visibili estranei alla struttura esistente e originaria.			Nel caso le strutture originarie non siano in vista sono consentite soluzioni progettuali originali
	A/2 Pilastrini, archi, colonne <u>Indirizzi di intervento:</u> utilizzo materiali esistenti o sostituzione con materiali identici se a vista e conservazione elementi caratteristici; conservazione misure, proporzioni, modulazioni e tecniche costruttive. <u>Interventi vietati:</u> archi o colonne d'imitazione stilistica comunque estranee al contesto locale, non motivati anche dal punto di vista statico.			Vedere punto A/1
	A/3 Scale esterne esistenti <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione dei manufatti esistenti qualora caratterizzino la tipologia edilizia; sostituzione con strutture interne qualora l'edificio superi i due piani fuori terra <u>Interventi vietati:</u> sostituzione con strutture non aderenti per tipologia e materiali, ai caratteri dell'edificio.			Realizzazione di corpi scala chiusi e coperti esterni qualora la dimensione dell'edificio non consenta il rispetto dell'indirizzo di intervento, comunque con soluzioni progettuali aderenti al carattere dell'edificio e prevalenti del contesto urbano.
	A/3.1 Scale di nuova formazione <u>Indirizzi di intervento:</u> i corpi scala devono essere inseriti funzionalmente e con sensibilità compositiva nell'edificio. <u>Interventi vietati:</u> corpi scala aperti interni e esterni alla sagoma dell'edificio; scale esterne di accesso ai sottotetti			I corpi scala aperti si configurano quando una o più pareti del vano non sono chiuse da superfici opache o trasparenti.

B. Coperture	B/1 Forma e pendenza <u>Indirizzi di intervento:</u> a falda nel rispetto della pendenza tradizionale. <u>Interventi vietati:</u> tetti con sfalsamento delle falde o con falde discontinue. Copertura con pensiline e tettucci delle scale esterne esistenti.			La modifica dell'assetto delle falde, in adeguamento agli edifici adiacenti, è ammesso purchè siano ricomposti i caratteri edilizio-architettonici e le proporzioni geometriche di facciata in rapporto al contesto. Le modifiche non debbono configurarsi quali aggiunte morfologicamente estranee ai caratteri originari o specifici dell'edificio. Sono ammesse soluzioni con copertura piana limitatamente all'ambito 3
	B/2 Pensiline <u>Indirizzi di intervento:</u> forme semplici e leggere integrate nella composizione dell'edificio anche nell'utilizzo dei materiali (lamiera verniciata, ossidata, leghe, rame etc.). <u>Interventi vietati:</u> gronda riportata con struttura di legno, manto di cotto o di materiali del tipo ondulati trasparenti e traslucidi; soluzioni d'imitazione stilistica. Copertura con pensiline e tettucci delle scale esterne.			Le pensiline sono ammesse esclusivamente per la copertura delle porte di ingresso. Non sono ammesse a copertura aperture diverse dalla porta di ingresso
	B/3 Materiali <u>Indirizzi di intervento:</u> coppi lombardi e marsigliesi di cotto, rame, lega zinco-rame titanio. <u>Interventi vietati:</u> lastre di materiale plastico, fibrocemento; copertura con materiali misti ed ogni altro materiale non aderente all'indirizzo di intervento.			
	B/3.1 Materiali per edifici produttivi <u>Indirizzi di intervento:</u> tegole, pannelli metallici e non. <u>Interventi vietati:</u> pannelli colore acciaio, alluminio naturale e anodizzato per edifici siti in ambiti prevalentemente residenziali.			
	B/4 Lucernari <u>Indirizzi di intervento:</u> serramenti basculanti installati a filo della falda del tetto. <u>Interventi vietati:</u> lastre ondulate traslucide o trasparenti.			
	B/5 Abbaini <u>Indirizzi di intervento:</u> manufatti del tipo tradizionale se preesistenti. <u>Interventi vietati:</u> manufatti estranei alla tradizione locale.			

	<p>B/6 Camini <u>Indirizzi di intervento:</u> tipologia tradizionale in muratura di mattoni pieni a vista o intonacata, cotto. <u>Interventi vietati:</u> prefabbricati di cemento o acciaio a vista.</p>			
	<p>B/7 Canali, pluviali e lattoneria <u>Indirizzi di intervento:</u> In lamiera di ferro, rame, lega zinco-rame titanio; canali a sezione curva. <u>Interventi vietati:</u> in P.V.C., in acciaio inox, inscatolato a sezione quadrata o diversa dalla consentita se a vista.</p>			
	<p>B/8 Gronde e cornicioni <u>Indirizzi di intervento:</u> forma e materiali tradizionali. Uniformarsi agli edifici contigui, se non coerenti con il presente R.E. <u>Interventi vietati:</u> modifica degli sporti esistenti rispetto agli allineamenti prevalenti. Apertura di finestre sottogronda, funzionali al recupero di sottotetti ai fini abitativi</p>			

C. Finiture esterne	<p>C/1 Edifici in genere <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione e ripristino delle finiture tradizionali degli elementi decorativi originari (modanature, fasce marcapiano, capitelli, spalle etc.); intonaco civile colorato in pasta o rustico a grana fine tinte nei colori tradizionali; mattoni di argilla locale o simile a vista. Omogeneità di colori e finiture per unità edilizie definite. <u>Interventi vietati:</u> intonaci strollati, plastici e simili. Rivestimenti di pietra tipo "opus incertum"; Pietre isolate su pareti intonacate, se non originarie, piastrelle di pietra a spacco; Ceramica, grès, Clinker, marmo lucidato; Tinte imitative di materiali (mattoni, pietra, legno).</p>			Coloritura policroma per le facciate lavorate con lesene, fasce marcapiani, pilastri etc.), monocromatica per superfici senza elementi in rilievo. Sono ammesse decorazioni e modanature se preesistenti.
	<p>C/1.1 Edifici produttivi <u>Indirizzi di intervento:</u> come C/1, blocchi cls colorati e non, etc. <u>Interventi vietati:</u> pannelli metallici di qualunque foggia; pannelli di c.a. a vista e con finiture superficiali diverse per interventi in contesti urbani non prevalentemente produttivi.</p>			
	<p>C/2 Zoccolature <u>Indirizzi di intervento:</u> lastre intere di pietra non lucida, il cui uso appartiene alla tradizione locale, cemento martellinato, intonaco strollato. <u>Interventi vietati:</u> pietra squadrata in genere "opus incertum", ceramica, grès, modalità, marmo lucido.</p>			La zoccolatura deve essere omogenea per unità edilizie definite anche se appartenenti a diverse proprietà. Le lastre della zoccolatura devono essere rettangolari con altezza di cm. 60. Non sono ammesse soluzioni diverse (es. lastre orizzontali posate a cassero).

D. Serramenti	<p>D/1 Finestre <u>Indirizzi di intervento:</u> serramenti di legno o metallo verniciati. Persiane di legno trattate come sopra. (OSS. n. 1/20) Persiane metalliche se di tipologia compatibile con il contesto o luogo interessato. <u>Interventi vietati:</u> Avvolgibili in qualunque materiale nel caso di installazione successiva alla data di realizzazione dell'edificio. Serramenti "all'inglese". (OSS. n. 1/20) Persiane metalliche.</p>			Per edifici di nuova costruzione in ambito 3 sono ammesse anche altre tipologie di chiusura.
	<p>D/2 Porte e ingressi <u>Indirizzi di intervento:</u> serramenti di legno o ferro, a battente o a libro con finitura naturale, trattati con impregnante o verniciati. <u>Interventi vietati:</u> serramenti tamburati e pannellati di alluminio con qualunque finitura.</p>			
	<p>D/3 Vetrine <u>Indirizzi di intervento:</u> ripristino serramenti di foggia originaria; serramenti di legno o metallici verniciati; serramenti di legno o metallici verniciati, preferibilmente incassati nella muratura. <u>Interventi vietati:</u> forme non ortogonali, finte colonne e capitelli.</p>			
	<p>D/4 Cornici e davanzali <u>Indirizzi di intervento:</u> ripristino e nuovi interventi secondo modalità tradizionali. <u>Interventi vietati:</u> sfondati con cornici e cassonetti metallici.</p>			

E. Balconi e solai	<p>E/1 Balconi e ballatoi <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione di strutture tradizionali; parapetti in ferro di forma semplice o in legno nel caso di sostituzione se preesistenti. <u>Interventi vietati:</u> forme non tradizionali.</p>			
---------------------------	--	--	--	--

	<p>E/2 Solai <u>Indirizzi di intervento:</u> mantenimento di quelli tradizionali a vista con eventuale consolidamento anche con tecnologie attuali o sostituzione con materiali tradizionali. Nuovi interventi con materiali tradizionali. Conservazione misure, modulazioni, proporzioni. <u>Interventi vietati:</u> volte e travi finte o applicate a solai di struttura diversa.</p>				
F. Inferriate	<p>F. Inferriate <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione delle preesistenti in ferro e realizzazione ex novo di forma lineare, verniciatura nei colori tradizionali. <u>Interventi vietati:</u> forme non tradizionali, esclusi gli elementi in ferro battuto; grigliati, alluminio, acciaio inox.</p>				
G. Opere esterne	<p>G/1 Recinzioni e cancelli <u>Indirizzi di intervento:</u> mantenimento e nuova realizzazione di manufatti di muratura piena con copertina di tipo tradizionale; in ferro con disegno semplice e verniciatura nei colori tradizionali. <u>Interventi vietati:</u> manufatti prefabbricati di cls, murature con rivestimento di ceramica, cotto etc.; recinzioni di tipo industriale di grigliato d'acciaio; acciaio inox e P.V.C.</p>				Conservazione e risanamento dei muri e recinzioni che costituiscono, anche autonomamente, componente storico - ambientale dell'unità edilizia
	<p>G/1.1 Recinzioni e cancelli per edifici produttivi <u>Indirizzi di intervento:</u> recinzioni di tipo industriale di grigliato d'acciaio; siepi sempreverdi e non; <u>Interventi vietati:</u> manufatti prefabbricati di cls, acciaio inox e P.V.C.</p>				
	<p>G/2 Pavimentazioni esterne <u>Indirizzi di intervento:</u> acciottolato se preesistente o pietra tradizionale dei luoghi; autobloccanti, quadrotti di cls. <u>Interventi vietati:</u> ceramica, gres, battuto di cls, pietra a spacco posata ad opus incertum.</p>				
	<p>G/3 Illuminazione <u>Indirizzi di intervento:</u> sistemi coordinati su palo o a muro aderenti alle caratteristiche dei luoghi, privilegiando comunque la funzione illuminante rispetto all'oggetto -supporto-. <u>Interventi vietati:</u> pali e corpi illuminanti di foggia finto antica,</p>				
	<p>G/4 Tende parasole <u>Indirizzi di intervento:</u> di forma regolare e contenute nella luce della vetrina, di colore neutro omogeneo per l'intero edificio. <u>Interventi vietati:</u> forme a palloncino o a mantice; colori sgargianti.</p>				
	<p>G/5 Insegne <u>Indirizzi di intervento:</u> insegne contenute nella luce della vetrina e a filo esterno di facciata (superficie non superiore a m² 1,5), piantumazione indiretta. <u>Interventi vietati:</u> insegne luminose di tipo scatolato; insegne continue su facciate colleganti più vetrine, luminose, a bandiera. Illuminazione di insegne e vetrine con proiettori a braccio.</p>				Sono ammesse soluzioni specifiche diverse da quanto prescritto, purché funzionalmente e tipo logicamente motivate nelle proporzioni, nel contesto dell'intervento. Ammessi proiettori a parete.
	<p>G/6 Giardini, spazi aperti, cortili <u>Indirizzi di intervento:</u> chioschi, porticati, verande, pergolati con strutture in legno o metallo nei colori di norma. Piantumazione con essenze autoctone (es. pioppo, faggio, acero, tiglio, quercia, carpino, ecc.). <u>Interventi vietati:</u> chioschi, porticati, pergolati di foggia "finto antica". Elementi figurativi non appartenenti alla tradizione locale sia per soggetti rappresentati che per materiali. Piantumazione con essenze esotiche e comunque non tradizionali della zona.</p>				
H. Ricovero auto	<p>H/1 Autorimesse <u>Indirizzi di intervento:</u> autorimesse sotterranee; posti auto di superficie; impianti meccanici di movimentazione dei veicoli collocati all'interno degli edifici o esterni, ma scoperti. <u>Interventi vietati:</u> manufatti isolati di qualunque foggia, dimensione e materiale anche a protezione degli impianti meccanici di movimentazione dei veicoli.</p>				
I. Colori	<p>Tutte le componenti di finitura esterna degli edifici dovranno essere realizzate nel rispetto dell'abaco dei colori e delle combinazioni.</p>				I materiali ed i colori scelti per il trattamento delle parti esterne degli edifici, devono essere preventivamente campionate in

L. Impianti	L/1 Antenne paraboliche e a traliccio <u>Indirizzi di intervento:</u> posizione non visibile da spazi pubblici. <u>Interventi vietati:</u> installazioni lungo le fronti di spazi pubblici e sulle facciate degli edifici (logge, balconi, finestre, falde di copertura, ecc.)				
	L/2 Apparecchiature di climatizzazione <u>Indirizzi di intervento:</u> posizione non visibile da spazi pubblici. <u>Interventi vietati:</u> installazioni lungo le fronti di spazi pubblici e in posizione visibile sulle facciate degli edifici (logge, balconi, finestre, falde di copertura, ecc.) e al piano terra degli edifici in cavedi, intercapedini comunicanti con spazi pubblici).				
	L/3 Pannelli fotovoltaici e similari <u>Indirizzi di intervento:</u> lungo le falde del tetto, posizione non visibile da spazi pubblici. <u>Interventi vietati:</u> installazioni lungo le fronti di spazi pubblici con e in posizione visibile sulle facciate degli edifici (logge, balconi, finestre, falde di copertura, ecc.)				Le soluzioni devono essere compositivamente integrate con la morfologia dell'edificio.

Sezione III - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 43 - Classificazione delle strade

Art. 44 - Strade private in territorio agricolo

Art. 45 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

Art. 46 - Impianti di distribuzione dei carburanti

Art. 43 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

1. Le strade sono classificate dal PGTU ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.
2. Le indicazioni del PGT relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.
3. Ove non diversamente indicato nel PGT, la larghezza minima delle nuove sedi stradali pubbliche non può risultare inferiore negli ambiti C, APS e APC a m 10,00, comprensiva di marciapiedi della larghezza di 1,50 m. La larghezza minima delle nuove sedi stradali private, aperte all'uso pubblico, non deve essere inferiore a m 6,00
4. **Usi ammessi:**
 - U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
 - U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
 - U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
 - U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
 - U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
 - U 47 Mobilità veicolare
 - U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
 - U 49 Parcheggi pubblici in sede propriaSono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

5. Per l'opera connessa al tracciato autostradale del Sistema Viabilistico Pedemontano Lombardo, denominata "nuova S.P. n°133" di cui al tracciato rappresentato sulla Tavola di Sintesi del DdP variato (Doc.3B) e di cui al corridoio di salvaguardia definitivo dal progetto definitivo della stessa opera connessa, ogni intervento ricadente nel corridoio stesso, prima di ottenere il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, dovrà essere preventivamente assoggettato al rilascio di attestazione di compatibilità tecnica (ACT) da parte del Soggetto aggiudicatore dell'opera, così come disposto dall'art.165 c.7 del D.Lgs 163/2006.

6. 5. L'opera connessa al tracciato autostradale, nel tratto a nord di via Giuseppe Mazzini, è interessato dal corridoio trasversale di ricomposizione paesaggistica di cui all'art.32 delle NdA – PTCP di 500 metri per lato ad est ed a ovest del tracciato ed a sud dal suo punto di intersezione con la via Giuseppe Mazzini. All'interno di questa fascia valgono le previsioni prescrittive e prevalenti di cui all'art. 32.3, mentre qualsiasi intervento all'interno della fascia oltre che essere assoggettato alla procedura di intesa Provincia – Comune, deve perseguire l'obiettivo 5.1.1 del documento degli obiettivi e gli indirizzi di cui all'art.32.4."

Art. 44 - STRADE PRIVATE IN TERRITORIO AGRICOLO

1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio agricolo non dovranno, di

norma, essere pavimentate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa di norma la pavimentazione di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00.

2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio agricolo è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in sabbione calcareo o terra battuta con trattamento consolidante ecologico, con esclusione di asfalto e cemento.

Art. 45 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO E DISTANZE MINIME DAL CONFINE STRADALE

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del PGT e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.
2. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PGT, all'interno e all'esterno del territorio urbanizzato; la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30,00 m misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.
3. Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, corridoi ecologici, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

Sono ammessi gli usi seguenti:

- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono confermati gli usi in atto, compresa la continuazione della coltivazione agricola.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la destinazione U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 46.

Non sono ammesse destinazioni d'uso non comprese tra quelle ammesse.

4. Le fasce di rispetto stradale comprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito dello stesso.
5. **Tipi di intervento edilizio.**

Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti: Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia.

Nelle fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato non sono ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento in deroga alla fascia di tutela, anche se autorizzati dall'Ente proprietario della ferrovia.

Per costruzioni ad uso U10 (Distribuzione carburanti per uso autotrazione), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 31.

6. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle

fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al DPR 11/7/1980 n. 753.

7. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.
8. Lungo le strade panoramiche in quanto caratterizzate dalla presenza di coni ottici, così come individuate nel Doc. 3E del DP, è vietata qualsiasi nuova edificazione e la collocazione di cartelli pubblicitari.

Art. 46 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
 - della LR. 24/2004 e del RR. 2/2002;
 - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98 e delle norme di cui ai commi seguenti;
 - dell'Art. 17 c. 4 del PS.
2. **Parametri edilizi**
 - UF max = 0,10 m²/m²
 - H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline;
 - RC = 15%
 - SF minima = 3.000 m²
 - VA = 20% della SF
3. **Strumento attuativo**

Permesso di Costruire, DIA.
4. **Destinazioni d'uso**

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

 - attività di commercio di unità vicinato (U5);
 - pubblici esercizi (U11);
 - servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.
5. **Prescrizioni**

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,80.
6. **Mitigazione degli impatti**

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.
7. Lungo le strade panoramiche in quanto caratterizzate dalla presenza di coni ottici, così come individuate nel Doc. 3E del DP, è vietata qualsiasi nuova edificazione e la collocazione di cartelli pubblicitari.

SEZIONE III - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI

Art. 47 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

Art. 48 - Gasdotti

Art. 49 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Art. 50 - Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

Art. 47 - ELETTRODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. La cartografia del PGT individua con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione).
2. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate (OSS. n. 56) ~~fasce di attenzione~~ **fasce di rispetto** in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto ~~non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo~~ **ad oggi non sono state emanate le metodologie di calcolo alle quali si dovrà fare riferimento. Nella fase transitoria si assume quale fascia di rispetto. l'estensione pari a 21,00 m misurata dall'asse della linea indipendentemente dall'altezza del conduttore.**

La fascia di rispetto andrà puntualmente verificata ed eventualmente modificata dal punto di vista quantitativo e modellistico dall'apposito piano di settore in funzione dei livelli di campo elettrico e magnetico valutato dall'Ente Gestore delle linee e secondo la metodologia definitiva con D.M. 29 maggio 2008 (G.U. n° 156/08). La metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto delle stazioni elettriche primarie è definita dal Decreto n° 32618 del 29 maggio 2008 G.U. 156 del 5 luglio 2008 Supplemento Ordinario n° 160. Spetta al proprietario/gestore della stazione elettrica primaria come già delle linee elettriche la comunicazione, all'autorità competente comunale, dell'ampiezza delle fasce di rispetto e dei dati utilizzabili per il calcolo. Tali verifiche andranno condotte già in sede di pianificazione attuativa e corredate dalla richiesta di parere di ARPA.
3. ~~(OSS. n. 56) All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzate, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.~~

All'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna nuova destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore come prescritto dall'Art. 4, c. 1 lettera h della legge quadro n. 36 del 22/02/2001.
4. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento (OSS. n. 56) ~~dei livelli del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione~~ **e che in ogni sia rispettato il livello di attenzione introdotto all'art. 4 comma 2 del DPCM 8/7/2003.**
5. Per ogni richiesta di PC o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce (OSS. n. 56) di **rispetto attenzione**, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 4 e 5. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto (OSS. n. 56) ~~, ovvero, in assenza di queste, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.~~
6. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PGT.
7. Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:
 - D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
 - L. 22 febbraio 2001, n. 36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
 - D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;

- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.

8. Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.
In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

Art. 48 – GASDOTTI

1. La cartografia del PGT indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono definite dal Gestore in funzione delle caratteristiche di esercizio delle condotte.
2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di PC ovvero DIA, di contattare l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.
Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1ª specie dei metanodotti, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e s.m.i. e del D.M. 17 aprile 2008 e s.m.i.

Art. 49 - CIMITERI E FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Le aree cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione ed il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U 51; è ammesso inoltre l'uso U 11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. L'uso delle aree cimiteriali è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle altre norme speciali vigenti in materia e dal Piano Cimiteriale redatto ai sensi del RR 6/2004.
3. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento, nel rispetto dei seguenti indici:
 - $H_{max} = m 4,00$ (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).
4. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.
E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici connessi all'attività cimiteriale.
Nelle fasce di rispetto è consentita l'attività agricola con l'esclusione delle attività specializzate anche se non richiedono specifici edifici.
(OSS. n. 55)
Per le fasce di rispetto si applicano altresì le disposizioni di cui all'Art. 8 del RR. n. 6/2004 così come modificato dal RR. n. 1/2007”.

5. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente (OSS. n. 55) , **e comunque nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 28 della L. 166/02.**

Art. 50 - INSTALLAZIONE DI IMPIANTI RADIO-RICETRASMITTENTI E RIPETITORI PER I SERVIZI DI TELECOMUNICAZIONE

1. Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico - ambientali, dalle norme specifiche delle diverse zone, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.
2. Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal P.P.R. (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351
3. L'Amministrazione Comunale potrà tuttavia individuare ulteriori siti rispetto a quelli esistenti e/o per la loro sostituzione, per l'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile all'interno delle aree destinate ad uso pubblico o già di proprietà comunale, previo puntuali valutazioni sull'impatto che detti impianti determineranno nell'ambiente circostante.

In ogni caso l'installazione di tali impianti deve:

- minimizzare l'esposizione della popolazione a campi elettromagnetici, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali e trovare accordi preventivi con la popolazione dei quartieri interessati;
- sfruttare l'accordo di più compagnie a mettere impianti nello stesso luogo
- verificare il rispetto dei limiti di emissione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità stabiliti dalla normativa.

L'installazione è sempre e comunque esclusa:

- nelle aree oggetto di vincolo culturale o paesistico di cui al D.Lgs. 29/10/1999 n° 490
- negli insediamenti prevalentemente residenziali A, A1, C1, C2, C3, C4, C5 e C6
- nelle aree ospitanti asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie e altre attrezzature di interesse comunale quali sanitarie, socio assistenziali, religiose, culturali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni (ai sensi dell'art. 4, comma 8, della L.R. n. 11/2001). Si precisa che gli impianti dovranno essere installati in punti che non ricadano, in pianta, entro il perimetro degli edifici e strutture di cui sopra e loro pertinenze (ex Circolare Regionale n. 58/2001 - Qualità dell'ambiente) e che in tale ambito sono comprese anche tutte le aree di pertinenza delle citate strutture.

ALLEGATI

- Allegato A - Sigle degli usi
- Allegato B - Estratto N.d.A. del PTCP
- Allegato C - Ambito vallivo
- Allegato D - Piano del colore
- Allegato E – Carta dei Beni Culturali e paesaggistici
(D.G.R. IX/2727/2011)

- Allegato A - Sigle degli usi

SIGLE DEGLI USI

a) *FUNZIONE RESIDENZIALE*

- U 1. Residenza
- U 2. Residenza collettiva

b) *FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI*

- U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- U 4. Studi professionali e uffici in genere

1.b) Attività commerciali al dettaglio, all'ingrosso, pubblici esercizi

- U 5. Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita $\leq a \text{ m}^2 150$;
- U 6. Medie strutture di vendita
 - U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m^2 - Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto
 - U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m^2 - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare
 - U 6.3 MS1 $> 600 \text{ m}^2$ - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto
 - U 6.4 MS2 $> 600 \text{ m}^2$ - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare
- U 7. Centri di telefonia in sede fissa
- U 8. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 9. Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 10. Distribuzione carburanti per uso auto-trazione (esclusi impianti privati)
- U 11. Pubblici esercizi

2.b) Altre attività economiche

- U 12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con altre funzioni

3.b) Attività di servizio

- U 14. Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U 15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
- U 16. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 18. Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U 17
- U 19. Attività sanitarie e assistenziali
- U 20. Attività di parcheggio
- U 21. Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22. Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 23. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 25. Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

c) *FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI*

- U 26. Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)
 - U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)
 - U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)
 - U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri
 - U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti
- U 27. Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 29. Attività estrattive

- U 30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31. Attività per la logistica delle merci
 - U.31.a Direzionalità logistica
 - U.31.b Attività di autotrasporto
 - U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato
 - U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto
 - U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

d) FUNZIONI AGRICOLE

- U 32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- U 33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- U 34. Attività zootecniche aziendali
- U 35. Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli
- U 36. Coltivazioni in serre fisse
- U 37. Attività agrituristiche
- U 38. Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 39. Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

e) FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- U 40. Attività ricettive alberghiere
- U 41. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U 42. Campeggi

f) FUNZIONI SPECIALI

Infrastrutturazione tecnologica.

- U 43. Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44. Impianti per l'ambiente
- U 45. Impianti di trasmissione (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità

- U 46. Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47. Mobilità veicolare
- U 48. Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49. Parcheggi pubblici in sede propria

Attrezzature e infrastrutture di servizio

- U 50. Attrezzature cimiteriali
- U 51. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

- Allegato B – Estratto N.d.A. del PTCP

Art. 6 - Individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

1. *La tavola 7b individua, con valore prescrittivo e prevalente sino all'approvazione del PGT comunale ai sensi dell'art.18.2 lett. c), gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS). In tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 (articoli da 59 a 62bis) e sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità di livello sovracomunale.*

La tavola 7b individua altresì le aree destinate all'agricoltura dai Piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali; in tali aree si applicano le disposizioni dei PTC dei parchi regionali.

2. *Obiettivi: obiettivi 6.1, 6.2 del documento degli obiettivi.*

3. *Interventi altresì ammessi all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico:*

a. impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti, se funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché impianti di trattamento della frazione organica compreso il compostaggio verde; il piano provinciale di gestione dei rifiuti disciplina le modalità e i limiti;

b. viabilità interpodere funzionale all'esercizio dell'attività agricola e funzionale alla mobilità ciclopedonale e viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile;

c. interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.

4. *All'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari ad eccezione di quelli volti a segnalare e pubblicizzare le aziende agricole e le attività agrituristiche presenti sul territorio; è ammessa la posa di cartelli di segnaletica dei Plis.*

5. *La disciplina di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 si applica anche laddove vi sia sovrapposizione tra ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art.31 purché sia salvaguardata la continuità dei corridoi e dei varchi della rete ecologica regionale (RER).*

6. *Gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico sono assoggettati ad usi, tutele e valorizzazioni compatibili con le disposizioni del PTCP e, laddove esistenti, degli atti di programmazione e pianificazione regionale. In particolare, relativamente alle disposizioni del PTCP:*

a. per gli AAS ricadenti in ambiti qualificati a prevalente valenza ambientale e naturalistica si richiama la disciplina prevista dagli atti di pianificazione e programmazione degli enti gestori, oltre che gli artt. 8 e 9 delle presenti norme;

b. per gli AAS ricadenti in ambiti qualificati di valenza paesaggistica (ambiti di rilevanza paesaggistica provinciale) si richiama la disciplina di cui agli artt. da 10 a 28 delle presenti norme;

c. per gli AAS ricadenti in sistemi a rete (sistemi di tutela paesaggistica) si richiama la disciplina di cui agli artt. 31, 32, 33, 36 delle presenti norme.

Art. 11 - Elementi geomorfologici

1. *La tavola 9 individua i principali elementi geomorfologici distinguendo gli ambiti vallivi dei corsi d'acqua, gli orli di terrazzo, le creste di morena e i geositi di rilevanza regionale e provinciale. Ai geositi di rilevanza provinciale si applica la disciplina prevista dal Piano paesaggistico regionale per i geositi di rilevanza regionale.*

2. *Obiettivi: obiettivo 7.3 del documento degli obiettivi.*

3. *Indirizzi:*

a. *nelle aree incluse negli ambiti vallivi dei corsi d'acqua:*

1. *deve essere favorito il naturale scorrimento delle acque fluviali, l'evoluzione delle relative dinamiche geomorfologiche ed ecosistemiche e la permeabilità dei terreni;*
2. *è favorita l'attività agricola purché la stessa non produca modifiche all'assetto morfologico dei luoghi; sono fatti salvi gli interventi di miglioramento fondiario atti al buon governo delle acque meteoriche e irrigue ad esclusione di scavi e riporti di terreno la cui entità introduce un evidente grado di artificialità e di incoerenza rispetto al naturale assetto dei luoghi;*
3. *deve essere favorita la delocalizzazione delle edificazioni esistenti;*

b. *l'altezza delle nuove edificazioni da realizzarsi in prossimità degli orli di terrazzo, al di fuori della fascia di cui al successivo comma 4.b, non deve occluderne la vista;*

c. *l'altezza delle nuove edificazioni da realizzarsi sui fianchi delle creste di morena, non deve superare la quota del relativo culmine impedendone la vista.*

4. *Previsioni prescrittive e prevalenti:*

a. *non sono ammesse nuove edificazioni nelle aree incluse negli ambiti vallivi dei corsi d'acqua;*

b. *non sono ammesse nuove edificazioni nella porzione di territorio che comprende l'orlo di terrazzo, la sua scarpata morfologica, nonché una fascia di profondità di dieci metri a partire dall'orlo di terrazzo verso il ripiano superiore e dal piede della scarpata verso il ripiano inferiore;*

c. *non sono ammesse nuove edificazioni sul culmine delle creste di morena.*

5. *Contenuti minimi degli atti di PGT:*

a. *verifica e individuazione puntuale degli elementi geomorfologici;*

b. *riconoscimento di ulteriori - rispetto a quelli individuati dal PTCP - elementi geomorfologici che caratterizzano la struttura morfologica locale applicando una specifica disciplina di conservazione e valorizzazione;*

c. *attribuzione di un'adeguata classe di fattibilità geologica agli elementi geomorfologici.*

Art. 31 - Rete verde di ricomposizione paesaggistica

1. *La tavola 6a individua, con valore prescrittivo e prevalente, la rete verde di ricomposizione paesaggistica - con valenza anche di rete ecologica - quale unità di riferimento degli spazi rurali, naturali e periurbani. La disciplina del presente articolo non si applica alle aree comprese nei Parchi regionali.*

2. *Obiettivi: obiettivo 5.1.1 del documento degli obiettivi.*

3. *Previsioni prescrittive e prevalenti:*

a. *all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, individuata ai sensi del comma 1 o definita ai sensi dei commi 4 e 5, non possono essere realizzate nuove edificazioni e opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo. Sono comunque fatte salve le previsioni del titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 per le aree ricomprese all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico nonché le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP e la viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile; è ammessa l'eventuale applicazione di strumenti perequativi, anche sulla base dei criteri che verranno stabiliti dalla Provincia con apposito provvedimento; in ogni caso, le aree oggetto di perequazione, quali aree cedenti i diritti edificatori, dovranno mantenere destinazioni d'uso compatibili con la finalità ecologica ed ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica;*

b. *i progetti di nuova edificazione (inclusi gli interventi di tipologia infrastrutturale e le opere pubbliche), previsti da atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP all'interno della rete*

verde di ricomposizione paesaggistica, ed i progetti di viabilità di interesse sovracomunale dovranno contemplare interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici) e compensazione territoriale, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio stesso. Per gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa e per la realizzazione di infrastrutture e attrezzature di servizio pubblico o di interesse generale, la misura di compensazione consiste, oltre alle dotazioni di legge, nell'assoggettamento a servitù di uso pubblico ovvero nella cessione gratuita al Comune di aree nella misura minima, non monetizzabile, di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ossia di aree di concentrazione fondiaria, da intendersi quali aree di sedime degli edifici e spazi esterni di pertinenza privata. Le predette aree di compensazione possono essere individuate esternamente all'ambito attuativo, devono essere prioritariamente individuate in aree contigue agli ambiti di intervento di trasformazione, all'interno della Rete verde o degli Ambiti di interesse provinciale di cui all'art.34 e destinate a interventi di riqualificazione ambientale e di forestazione;

- c. all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari;
- d. laddove la rete verde si sovrappone agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, è ammesso quanto previsto al comma 3 dell'art.6;
- e. all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica sono consentiti ampliamenti dei cimiteri esistenti;
- f. all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica sono ammessi interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.

4. Contenuti minimi degli atti di PGT:

- a. i Comuni provvedono, in coerenza con gli obiettivi di cui al comma 2, alla eventuale ridefinizione della rete verde di ricomposizione paesaggistica con facoltà di apportare modifiche all'individuazione effettuata dal PTCP limitatamente ai seguenti casi:
 - rettifiche ossia correzioni di errori evidenziati da oggettive risultanze riferite alla scala comunale;
 - miglioramenti ossia integrazioni che, garantendo la continuità della rete, assicurino più efficacemente il conseguimento degli obiettivi del Piano.

Le modifiche comunali:

- non possono riguardare aree ricomprese all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico;
 - devono essere motivate anche dal punto di vista ecologico;
 - devono garantire la valenza di connessione ecologica degli ambiti interessati;
- b. definizione degli interventi di mitigazione e di compensazione territoriale di cui al comma 3.b;
 - c. i Comuni, in sede di redazione del PGT, provvedono all'individuazione delle reti ecologiche comunali tenendo conto di quanto indicato dalla DGR 10962/2009 e dei seguenti criteri e indicazioni:
 - Nodi della rete. I nodi principali (o gangli) della rete verde di ricomposizione paesaggistica coincidono con le aree incluse nei PLIS e nei Parchi Regionali.

Il Comune integra nella rete ecologica comunale i nodi della rete verde di ricomposizione paesaggistica, individuando eventuali gangli secondari caratterizzati da particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali.

Definisce inoltre opportune modalità di intervento in modo che non vengano pregiudicati gli obiettivi di funzionalità ecologica propri dei nodi stessi.

- Corridoi e connessioni ecologiche. Lo scopo dei corridoi individuati dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica nella sua funzione di Rete Ecologica Provinciale è quello di collegare ambienti naturali diversificati fra loro agevolando lo spostamento della fauna e garantendo così il mantenimento della biodiversità a scala territoriale.

Il Comune integra nella rete ecologica comunale i corridoi individuati dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica integrandoli eventualmente in base alle risultanze delle indagini

conoscitive a scala locale.

Definisce inoltre opportune modalità di intervento in modo che non vengano pregiudicati gli obiettivi di funzionalità ecologica propri dei corridoi stessi.

- *Varchi funzionali della rete ecologica.* La rete verde di ricomposizione paesaggistica individua i varchi, in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi liberi; in corrispondenza di tali varchi deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato mantenendo lo spazio minimo tra i fronti degli edifici o delle opere di urbanizzazione, ivi comprese strade e altre superfici non naturali.

I varchi sono aree prioritarie per la collocazione di progetti di rinaturazione con lo scopo del rafforzamento del corridoio ecologico.

Il Comune integra nella rete ecologica comunale tali varchi, e individua eventuali altri varchi rilevabili a scala locale, prevedendo opportune modalità di intervento allo scopo di salvaguardare la continuità dei corridoi ecologici.

- *Barriere infrastrutturali.* La REC individua, all'interno dei corridoi ecologici, le eventuali interferenze dovute alla presenza di barriere infrastrutturali, prevedendo le azioni da attuare al fine di rendere permeabile la cesura con la realizzazione di passaggi faunistici opportunamente equipaggiati di copertura vegetale;

5. *La Provincia promuove i programmi di azione paesaggistica, di cui all'articolo 37, per il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2.*

Art. 33 - Ambiti di azione paesaggistica

1. *La tavola 6c individua gli Ambiti di azione paesaggistica sui quali avviare politiche attive di riqualificazione del paesaggio. Gli ambiti di azione paesaggistica comprendono:*
 - a. *gli ambiti di riqualificazione paesaggistica, nella Brianza centro-occidentale;*
 - b. *la maglia di primo appoggio paesaggistico, a sua volta distinta in ambiti di potenziamento della naturalità dei corridoi fluviali e vallivi e ambiti di riorganizzazione della relazione fra paesaggio agricolo e urbanizzato, nella Brianza orientale.*
2. *Obiettivi: obiettivo 5.1.2 del documento degli obiettivi.*
3. *La Provincia, in attuazione di quanto previsto dal primo comma, promuove i programmi di azione paesaggistica di cui all'articolo 37, secondo gli indirizzi precisati nel medesimo articolo.*

Art. 34 - Ambiti di interesse provinciale

1. *La tavola 6d individua, con valore prescrittivo e prevalente, all'interno degli ambiti di azione paesaggistica e all'esterno dell'attuale individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, della rete verde di ricomposizione paesaggistica, dei parchi regionali e dei PLIS, gli ambiti di interesse provinciale. Tali ambiti sono da ritenersi strategici dal punto di vista paesaggistico per il mantenimento di spazi ineditati fra tessuti urbanizzati limitrofi e per conservare l'identità propria di ogni nucleo urbano. Gli ambiti di interesse provinciale hanno rilevanza paesaggistico-territoriale sovralocale. Nel caso di aree agricole, anche periurbane, previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del Ptcp e incluse negli ambiti di interesse provinciale non si applicano le previsioni prescrittive e prevalenti nei limiti di cui al successivo comma 3. I Comuni interessati dalla individuazione degli ambiti di interesse provinciale hanno la facoltà di richiedere l'estensione di ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, anche se compresi negli ambiti stessi, fermo restando la procedura di variante ai sensi del comma 1 dell'art.3.*
2. *Obiettivi: obiettivi 5.1.3, 5.1.2 e 3.1 del documento degli obiettivi.*

3. *Previsioni prescrittive e prevalenti:*

a. *Per l'attuazione del Ptcp, ai sensi dell'art.15.7bis della LR 12/2005, l'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo (come definiti all'art.46) all'interno di ambiti di interesse provinciale, necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con i Comuni interessati.*

b. *Nei casi di cui al precedente punto a. le previsioni urbanistiche degli ambiti di interesse provinciale vengono definite, in coerenza con gli obiettivi del PTCP, dalla Provincia d'intesa con i Comuni mediante gli istituti previsti dall'ordinamento giuridico. Prima che l'intesa venga stipulata, la proposta dovrà essere portata all'attenzione delle commissioni consiliari competenti, anche al fine dell'approvazione della preventiva variante ordinaria del PTCP.*

Gli ambiti di interesse provinciale rappresentati sulla tavola 6d sono da considerarsi, ai fini dell'intesa, ambiti minimi di pianificazione.

L'individuazione degli ambiti di interesse provinciale non produce effetti sull'individuazione e sulla disciplina delle aree destinate all'agricoltura previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del Ptcp, così come sulla eventuale procedura di riconoscimento o modificazione di perimetri dei Parchi locali di interesse sovracomunale.

Si considerano attuate le previsioni il cui strumento attuativo sia già stato adottato dall'organo competente, o per i quali sia stato attivato l'intervento sostitutivo come previsto dall'art.14 della LR 12/2005, e quelle il cui titolo abilitativo sia efficace alla data di approvazione del Ptcp.

c. *Eventuali interventi a consumo di suolo, stabiliti in sede di intesa, dovranno comunque prevedere:*

- *la conservazione dello spazio libero in misura del tutto prevalente;*
- *una localizzazione dell'edificazione che garantisca la conservazione di uno spazio libero circostante appoggiandosi al tessuto urbano già esistente;*
- *misure di compensazione territoriale, oltre alle dotazioni di legge, consistenti nell'assoggettamento a servitù di uso pubblico ovvero nella cessione gratuita al Comune di aree nella misura minima, di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ossia di aree di concentrazione fondiaria, da intendersi quali aree di sedime degli edifici e spazi esterni di pertinenza privata. Le predette aree di compensazione devono essere prioritariamente individuate internamente agli Ambiti di interesse provinciale, anche all'esterno del Comune in cui si attua l'intervento e sono destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale miranti al recupero, di uso agricolo o a verde urbano attrezzato. È ammessa la monetizzazione nella misura massima di 1/3; i proventi della monetizzazione devono essere destinati a interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e di loro conservazione o per la fruibilità pubblica di aree, prioritariamente di compensazione.*

d. *all'interno degli ambiti di interesse provinciale è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari.*

4. *La procedura d'intesa di cui al comma 3.a è avviata da uno dei Comuni ricadenti nell'ambito di interesse provinciale oggetto dell'intesa stessa.*

La procedura d'intesa si conclude con il recepimento della proposta dei contenuti di pianificazione nel Ptcp, con le modalità di cui al comma 1 dell'art.3, e nei piani di governo del territorio dei Comuni sottoscrittori.

Gli effetti dell'intesa restano subordinatamente condizionati alla positiva conclusione delle procedure di variante.0

Il riconoscimento della rilevanza paesaggistico-territoriale degli ambiti di interesse provinciale prescinde dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento di approvazione del Ptcp, fermo restando che le previsioni prescrittive e prevalenti di cui al comma 3 non hanno effetti sulle aree agricole, anche periurbane, dei predetti strumenti, nei limiti e procedure di cui allo stesso comma 3 lettera b.

5. *Contenuti minimi degli atti di PGT:*

Riconoscimento della disciplina del presente articolo.

Art. 36bis – Valutazione di incidenza e Siti della Rete Natura 2000

1. Indirizzi:

Al fine di garantire il mantenimento della funzionalità ecologica tra i Siti della Rete Natura 2000, i tracciati di nuova viabilità e di potenziamento della viabilità esistente devono:

- a. minimizzare gli impatti sugli habitat di interesse comunitario sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio, nel rispetto delle norme e delle misure di conservazione per habitat e specie indicate nei Piani di gestione dei Siti della Rete Natura 2000 coinvolti;*
- b. prevedere adeguate misure di mitigazione, tra le quali la realizzazione di passaggi faunistici, e di compensazione;*
- c. ridurre al minimo gli impatti su ecosistemi, flora e fauna.*

2. Previsioni prescrittive e prevalenti:

a. sono sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza di cui al DPR 357/1997:

- i progetti di nuova viabilità e di potenziamento della viabilità esistente ricadenti in Siti della Rete Natura 2000 o adiacenti ad essi;*
- i piani provinciali di settore potenzialmente interferenti con i Siti della Rete Natura 2000 e/o con la rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art.31;*

b. sono sottoposti a verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione di incidenza:

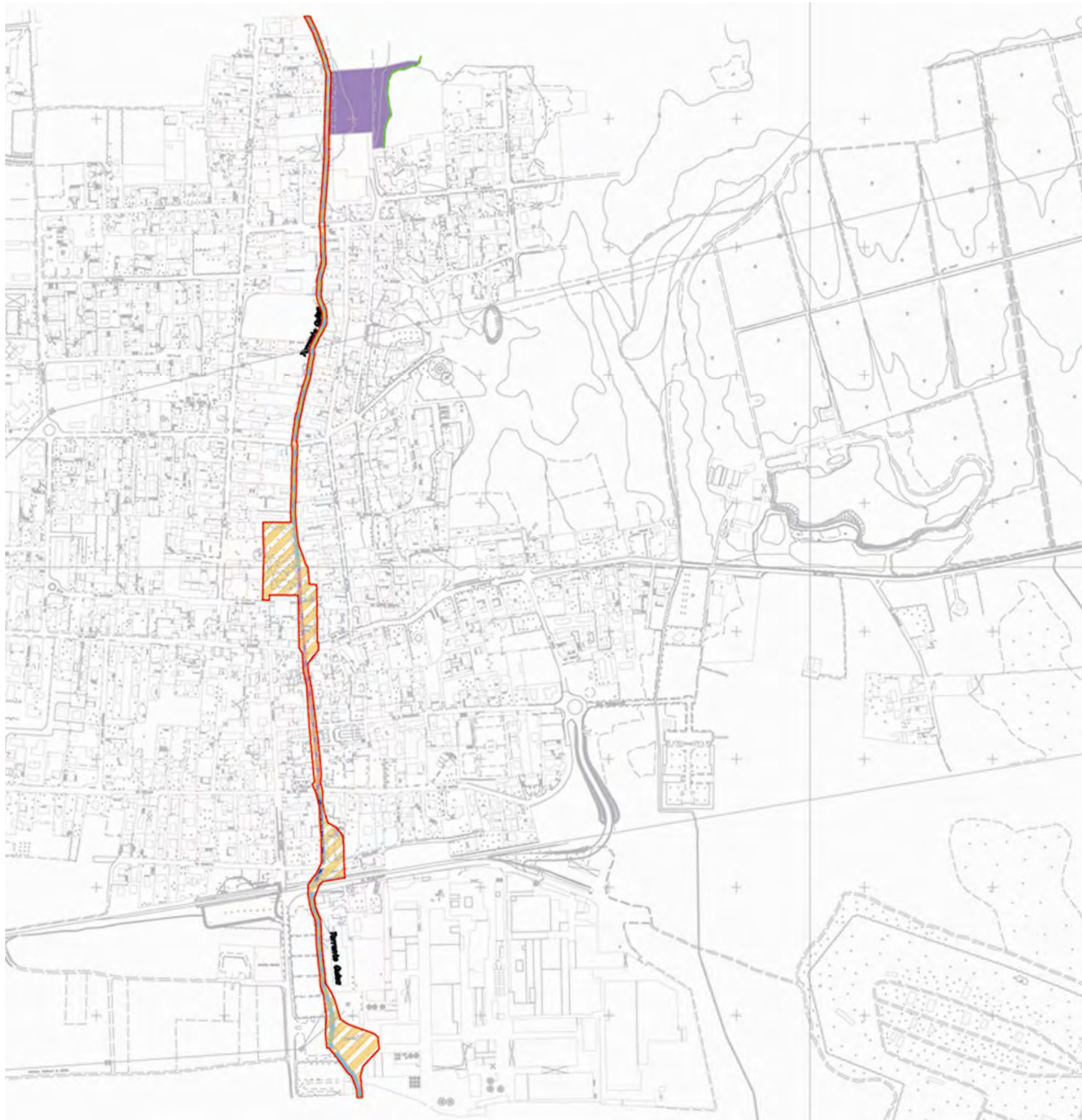
- i progetti di nuova viabilità e di potenziamento della viabilità esistente interferenti con la rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art.31;*
- progetti su aree interne alla rete ecologica regionale ed escluse dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica;*
- le varianti generali e parziali del Ptcp di cui all'art.3.1.*

3. Contenuti minimi degli atti di PGT:




a. recepimento della disciplina del presente articolo;

b. individuazione, per i Comuni territorialmente interessati dai Siti della Rete Natura 2000, della presenza di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) conformandosi alle disposizioni dei relativi piani di gestione.



- Allegato C – Ambito vallivo




LEGENDA

-  torrente Guisa – tratto naturale
-  torrente Guisa – letto impermeabilizzato artificialmente
-  torrente Guisa – tratto intubato

VERIFICA ED INDIVIDUAZIONE PUNTUALE DEGLI ELEMENTI GEOMORFOLOGICI RIPORTATI NELLA TAV. 9 DEL P.T.C.P.

-  orlo di terrazzo
-  ambito vallivo del torrente Guisa

INDIVIDUAZIONE PUNTUALE DELLE CRITICITA' IDROGEOLOGICHE RIPORTATE NELLA TAV. 8 DEL P.T.C.P.

-  aree allagabili con tempo di ritorno di 100 anni *

* : studio di fattibilità della sistemazione idraulica dei corsi d'acqua naturali ed artificiali all'interno dell'ambito idrografico di pianura Lombrò-Diano
 Autorità di Bacino del Po – Deliberazione Comitato Istituzionale n° 12 del 18/03/2008

COMUNE DI CERIANO LAGHETTO (Provincia di Monza-Brianza)



STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE
 AI SENSI DELLA L. R. 11 MARZO 2005 n° 12

OGGETTO
 CARTA INDIVIDUAZIONE VINCOLI GEOMORFOLOGICI DI P.T.C.P.

DOTT. GEOLOGO MARCO BORGHI
 Via Como n. 21
 20020 SOLARO (MI)
 Tel. 338/6134273 Fax 02/96790653
 e_mail: marcoborghi.geologo@gmail.com

TAVOLA
 1_b

SCALA
 1:5.000

DATA
 GENNAIO 2015

FILE
 VINCOLIPTCP.DWG

- Allegato D – Piano del colore

PIANO DEL COLORE

DESCRIZIONE

Gli ambiti territoriali corrispondono ai centri storici di cui **alle zone A** agli ambiti **A – NS** e **A – ES** ed ai comparti dei singoli Piani Attuativi.

I Piani del Colore possono essere anche di iniziativa pubblica.

OBIETTIVO

Il Piano del Colore intende garantire un'immagine unitaria e di qualità dei singoli insediamenti ed in particolare del Centro Storico, coordinando anche le scelte cromatiche dei Cittadini che intendono ridipingere gli edifici in attuazione di quanto disposto dal Regolamento Edilizio e dagli indirizzi delle presenti norme.

STRUMENTI

Il Piano del Colore sarà di norma composto da:

- 1 - Rilievi grafici e fotografici
- 2 - Proposte di progetto con relativa tabella cromatica
- 3 - Norme di Attuazione attraverso Schede di progetto.

I Rilievi grafici e fotografici sono operazioni indispensabili alla conoscenza dei manufatti in oggetto e alle formulazioni di progetto successive.

Le Proposte di progetto sono finalizzate all'individuazione dei colori delle parti costitutive i singoli edifici, in relazione ad un più generale equilibrio cromatico tra i fabbricati confinanti.

L' Attuazione delle proposte progettuali si articolerà in alcune schede di progetto e si fonderà in prima istanza sul confronto con i Cittadini proprietari dei singoli edifici, anche per recepire eventuali modifiche comunque rispettose del generale equilibrio cromatico dell'intorno e dei criteri fondativi del Piano.

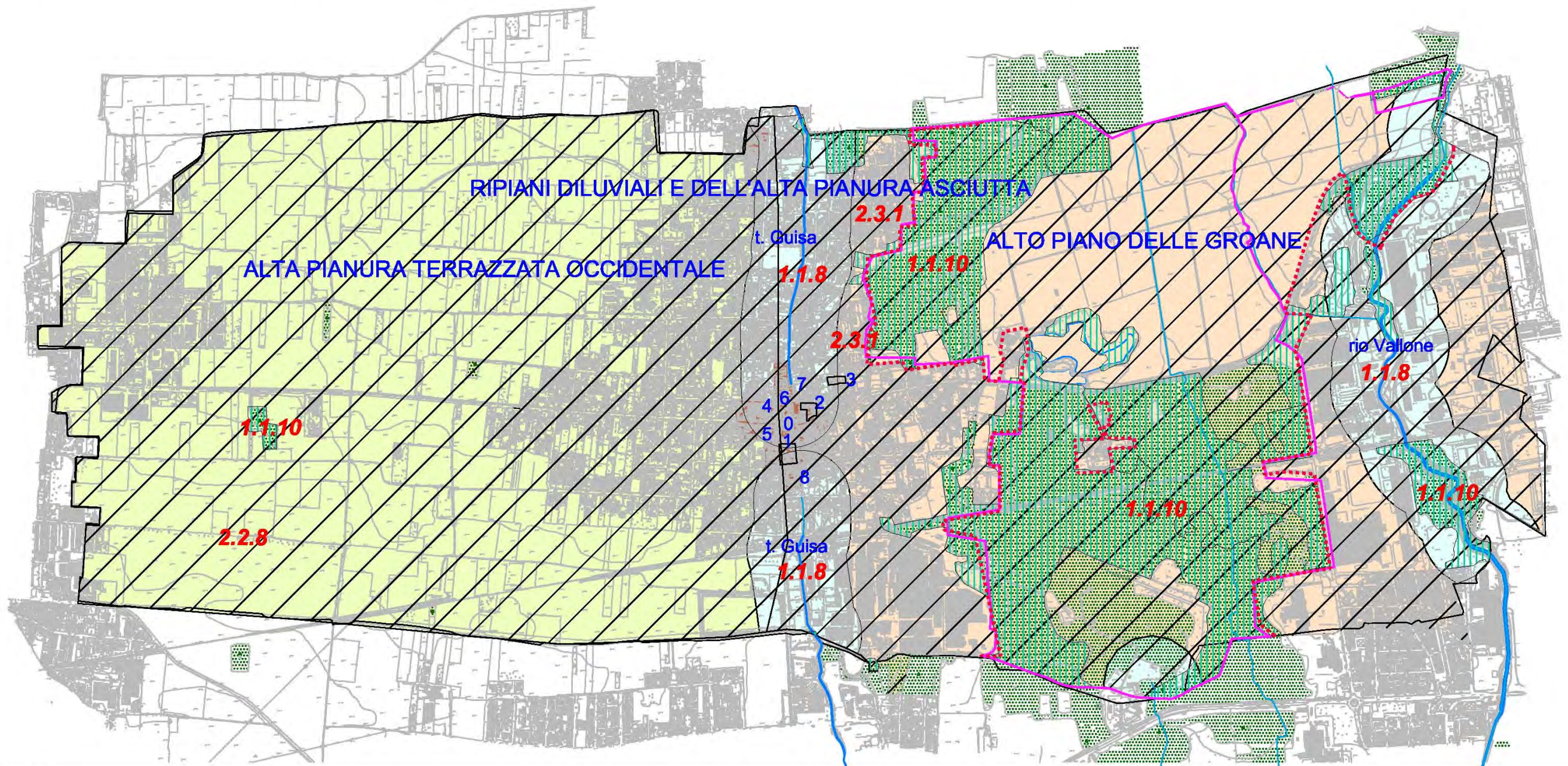
MATERIALI

Al fine di ottenere un buon risultato ambientale nell'applicazione del Piano del Colore, assumono importanza, oltre ai colori definiti dal Piano, i materiali impiegati nella colorazione degli edifici interessati.

Il Piano del Colore pur non applicando vincoli e restrizioni nelle scelte dei prodotti di finitura, individuerà alcuni materiali (calce, silicati, silossani) il cui utilizzo appare preferibile ad altri, prodotti di sintesi (plastici, granigliati), la cui resa appare inadeguata dal punto di vista estetico e prestazionale (cattiva traspirabilità, esfoliazione).

- **Allegato E – Carta dei beni culturali e paesaggistici (D.G.R. IX/2727/2011)**

Allegato E - Carta dei beni culturali e paesaggistici (D.G.R. IX/2727/2011)



LEGENDA

Unità tipologica di paesaggio regionale - Piano Paesaggistico Regionale - P.P.R.

▨ Fascia - Alta pianura - Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

Tipologie di paesaggio provinciale - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P. Monza e Brianza - Allegato A - scheda 2.8.2

Paesaggio: dell'Alta Pianura

- ▨ A) Alta Pianura Terrazzata occidentale
- ▨ B) Altopiano delle Groane

Elementi di sistema del paesaggio urbano:

▨ Centro storico - Ceriano Laghetto

- Architettura religiosa - Chiesa s. Vittore e S. Maria (8)
- Architettura residenziale - Palazzo Carcassola (6), Corte dei Cavalant (1), Corte dei Pitszeth (2), Corte della Sanara (4), Court dei Simbard (5)
- Architettura civile non residenziale - Asilo infantile (7)
- Architettura militare - La Torretta (3)

Elementi di sistema del paesaggio naturale:

▨ Vincolo paesistico 150 m dei torrenti (torrente Guisa e Rio Vallone)

▨ Perimetro S.I.C. boschi delle Groane

▨ Perimetro Parco Regionale delle Groane

▨ Boschi da SIT regionale

▨ Boschi da DBT

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO NATURALE

- 1.1.8 CORSI D'ACQUA
- 1.1.10 BOSCHI

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL SETTORE ANTROPICO

- 2.1.1 VIABILITÀ STORICA
- 2.2.8 FILARI e MONUMENTI NATURALI
- 2.3 SETTORE ANTROPICO - SISTEMI INSEDIATIVI
- 2.3.1 INSEDIAMENTI DI VERSANTE E DI TERRAZZO
- 2.3.5 INSEDIAMENTI RIVERASCHI
- 2.3.6 INSEDIAMENTI CON CASE ISOLATE
- 2.3.7 INSEDIAMENTI CON CASE A SCHIERA
- 2.3.8 INSEDIAMENTI CON CASE A CORTE
- 2.4 SETTORE ANTROPICO - TIPI EDILIZI
- 2.4.1 TIPI A SCHIERA
- 2.4.2 TIPI A CORTE
- 2.4.3 TIPI IN LINEA
- 2.4.4 TIPI A TORRE
- 2.4.5 EDIFICI MONOFAMILIARE ISOLATI
- 2.4.6 TIPI SPECIALISTICI E DI USO PUBBLICO

a – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO NATURALE

1.1 SETTORE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO

1.1.1 EMERGENZE GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE

Categorie compatibili di trasformazione

- In queste situazioni deve essere promossa la conservazione delle emergenze segnalate; devono essere escluse tutte le trasformazioni che ne alterino la morfologia e la consistenza, compresa l'eventuale alterazione dell'ambito territoriale di pertinenza; per i siti mineralogici e fossiliferi occorre evitare l'asportazione dei materiali salvo autorizzazione.

1.1.8 CORSI D'ACQUA

Categorie compatibili di trasformazione

La tutela si esplica nel quadro di un adeguato ambito, tenuto conto in particolare del contesto idrogeomorfologico (con riguardo alle aree occupate normalmente dai corsi d'acqua ed alle aree di espansione in caso di piene ordinarie), del contesto vegetazionale e degli aspetti faunistici e storico-culturali.

La tutela deve:

- evitare le alterazioni morfologiche, quali nuove attività estrattive e discariche, e movimenti di terra ai fini agricoli;
- promuovere la libera divagazione del corso d'acqua;
- promuovere la conservazione degli eventuali meandri, lanche, zone umide;
- promuovere il controllo e, nelle aree extraurbane, l'esclusione di nuove edificazioni anche ad uso agricolo e zootecnico con prescrizioni che precisino la compatibilità al contesto dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni eventualmente ammesse;
- evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale;
- promuovere interventi di manutenzione e di recupero ambientale con il ripristino della continuità della vegetazione ripariale anche sostituendo i seminativi con boschi o colture arboree;
- determinare la compatibilità degli interventi di regimazione idraulica, che devono essere programmati nell'ambito di comprensori di bacino ed essere improntati a tecniche di ingegneria naturalistica. In caso di interventi di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria possono essere ammesse riorganizzazioni della rete irrigua e della connessa vegetazione ripariale ed arborea, purchè nel quadro di un generale controllo paesistico-ambientale.

1.1.10 BOSCHI E FORESTE (di impianto naturale)

Categorie compatibili di trasformazione

- Le pratiche silvocolturali devono essere improntate a criteri naturalistici: nelle fustaie si deve favorire il rinnovo naturale della specie ed impedire il taglio a raso del bosco; il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.
- Non deve essere ridotta la superficie delle aree, deve essere vietato il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture e l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.
- E' consigliata la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportate allo stato di bosco.

b - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL SETTORE ANTROPICO

2.1 SETTORE ANTROPICO - INFRASTRUTTURE, VIABILITÀ E RETE IDROGRAFICA SUPERFICIALE

2.1.1 VIABILITÀ STORICA

Categorie compatibili di trasformazione

Predisposizione di fasce di rispetto e protezione visiva della viabilità di interesse storico paesaggistico calibrate e distinte da quelle di pura inedificabilità. L'utilizzazione di tali aree è condizionata dal mantenimento di un assetto di decoro ambientale, con esclusione di deposito e accatastamento di materiali residuati o di scorte, macchinari ecc.; con esclusione di ogni indiscriminato uso espositivo e pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

2.2 SETTORE ANTROPICO - ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E STRUTTURE VERDI

2.2.7 GIARDINI E VERDE URBANO

Categorie compatibili di trasformazione

- Nei casi in cui il valore dell'albero (per le sue essenze pregiate; per la sua collocazione in giardini e parchi monumentali; per il suo valore di memoria storica [si veda anche la scheda 2.2.8 relativa ai monumenti naturali]) richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si faccia ricorso alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.
- La sostituzione degli individui da abbattere preferibilmente con esemplari della stessa specie - se questa è pregiata e coerente con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originari (mappe, catasti, documenti storici). Devono impiegarsi esemplari di dimensioni quanto più possibile vicino a quelle degli altri alberi abbattuti (con un'altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni), con modalità di trapianto tali da garantirne l'attecchimento. In generale la capitozzatura è consentita solo nei casi in cui l'essenza sia già stata in passato sottoposta a tale tipo di governo.

2.2.8 FILARI e MONUMENTI NATURALI

Categorie compatibili di trasformazione

- Nel caso di filari (lungo divisioni interpoderali, rive, strade ecc.) l'utilizzazione deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3-5 metri, di cui ogni 20 metri deve esserne mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione.
- La cura dei monumenti vegetali richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, ricorrendo alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.

2.3 SETTORE ANTROPICO – SISTEMI INSEDIATIVI

2.3.1 INSEDIAMENTI DI VERSANTE E DI TERRAZZO

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione dell'immagine consolidata dei luoghi.
- Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini di questi nuclei, verificare attentamente (anche con simulazioni per mezzo di fotomontaggi o dime al vero) la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle che da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).

Relativamente alla percettibilità del manufatto da monte, acquisisce particolare rilevanza paesaggistica l'utilizzo del materiale di copertura dei tetti che, al fine di un armonico inserimento nel contesto antropico, dovrà essere conforme a quello utilizzato nella tipologia tradizionale di quello specifico ambito.

2.3.5 INSEDIAMENTI RIVERASCHI

Categorie compatibili di trasformazione

- Tutela della leggibilità, conservazione dell'immagine consolidata degli insediamenti storici rivieraschi in relazione alla fruizione visuale dai luoghi pubblici, in particolare dall'acqua e dalle sponde opposte.
- Evitare nuovi insediamenti rivieraschi valutando attentamente i casi di sostituzione edilizia.

2.3.6 INSEDIAMENTI CON CASE ISOLATE

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione scrupolosa degli elementi isolati superstiti (in particolare le case a torre) e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.

2.3.7 INSEDIAMENTI CON CASE A SCHIERA

Categorie compatibili di trasformazione

- Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

2.3.8 INSEDIAMENTI CON CASE A CORTE

Categorie compatibili di trasformazione

- Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

2.4 SETTORE ANTROPICO – TIPI EDILIZI

2.4.1 TIPI A SCHIERA

Categorie compatibili di trasformazione

- *Differenti valutazioni in rapporto all'intervento sull'esistente o di nuova edificazione. Il valore di trasformazioni conservative della testimonianza di tipologie storicamente definite, può non costituire un fenomeno positivo per la nuova edificazione. In particolare per le recenti declinazioni banalizzate del tipo a schiera come impianto diffuso per insediamenti di tipo speculativo, occorre valutare con particolari cautele il grado di compatibilità di questi insediamenti come modelli insediativi omologanti e disattenti alle particolarità dei luoghi, spesso inseriti in piani esecutivi di notevole impatto.*

2.4.2 TIPI A CORTE

Categorie compatibili di trasformazione

- *Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti.*
- *Riuso dei rustici ad altri fini non alterando i rapporti volumetrici.*
- *Sostituzione di singole componenti scegliendo tecnologie adeguate.*
- *Scelte compositive accorte in caso di aggiunta di corpi.*

2.4.3 TIPI IN LINEA

Categorie compatibili di trasformazione

- *Conservazione degli elementi caratterizzanti la tipologia negli edifici di accertata storicità*
- *Particolare attenzione nei nuovi insediamenti connotati da questi tipi particolarmente interferenti sui coni percettivi degli ambiti vincolati. Valutare l'impatto visuale dei piani esecutivi che propongono questo tipo edilizio.*

2.4.4 TIPI A TORRE

Categorie compatibili di trasformazione

- *Opere che mantengano la tradizionale tecnologia costruttiva e le caratteristiche principali di questo tipo edilizio: volume compatto, forma e volume della pianta, disposizione dei locali, posizione e forma delle aperture*

2.4.5 EDIFICI MONOFAMILIARE ISOLATI

Categorie compatibili di trasformazione

- *Valutazione della qualità e origine dell'edificio: a) opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale b) progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.*
- *Quando l'ampliamento è preponderante valutare la possibilità di costituire una nuova coerenza architettonica.*
- *Nei limiti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, gli ampliamenti e i sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente.*

2.4.6 TIPI SPECIALISTICI E DI USO PUBBLICO

Categorie compatibili di trasformazione

- *Per quanto concerne i tipi di questo genere, relativamente all'età preindustriale, nella quasi totalità dei casi vige, esplicitamente o implicitamente, il regime di vincolo espresso dalla legge 1089/1939 e pertanto la tutela è svolta dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali e Architettonici, sia per quanto concerne le trasformazioni edilizie inerenti al corpo dell'edificio, sia per l'approvazione di piani esecutivi entro i quali essi sono inseriti. E' necessario però una attenta analisi che permetta di ricostituire la memoria ed una attenta valutazione per decidere i termini della tutela, con ricostituzioni eventuali di funzioni specialistiche e di un'immagine emergente entro un processo di riqualificazione dell'intera porzione del tessuto edilizio pertinente.*
- *Gli edifici pubblici di nuova costruzione in ambiti vincolati dovranno essere concepiti – dato il loro particolare contenuto simbolico espressivo dei valori civili delle comunità locali – con criteri progettuali e costruttivi altamente qualificanti, in modo che si pongano come oggetti significativi e dimostrativi delle possibilità applicative di tutti quei principi di tutela ambientale, di interpretazione (attraverso il progetto) delle specificità dei luoghi, di assonanza ai caratteri strutturali del paesaggio, espressive dei contenuti culturali emersi dal dibattito architettonico in corso da tempo su questi temi.*

TIPI EDILIZI DEL BORGO DI CERIANO LAGHETTO: INDIRIZZI DI PROGETTO

L'elaborato PR03 attribuisce ad ogni edificio degli ambiti A1 il tipo edilizio di appartenenza per i quali vengono proposti i seguenti indirizzi di progetto di cui alla DGR IX/2727/2011.

2.4.1. -TIPI A SCHIERA

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tipi edificativi contigui con aperture solo verso strada e sullo spazio di pertinenza posteriore.

Il passo o lato su strada del tipo a schiera è di circa m 4,50 - 5,50 e la profondità, più variabile, può giungere in alcuni casi a raddoppiare la parte di sedime occupata dall'edificio.

Il primitivo assetto prevedeva la bottega e l'eventuale porticato al piano terreno, uno o due piani di abitazione con scala interna.

Trasformazioni successive hanno spesso cancellato il primitivo assetto, con riorganizzazioni e rifusioni in due, tre o più elementi di schiera, destinati in età recente, a costituire case multipiano per appartamenti, con alloggi disposti secondo piani orizzontali. In caso di rifusione e riorganizzazione successive il sedime del fabbricato originario è dai setti murari ortogonali alla strada.

Il tipo edilizio a schiera, con i suoi connotati essenziali permette di percepire, se non alterato, l'impronta più profonda della struttura dello spazio urbano.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Riorganizzazioni spaziali tendenti a cancellare le tracce delle costanti dimensionali caratteristiche, definite dalle murature, dalla distribuzione verticale e conseguente modificazione della cortina edilizia.

Categorie compatibili di trasformazione

Differenti valutazioni in rapporto all'intervento sull'esistente o di nuova edificazione. Il valore di trasformazioni conservative della testimonianza di tipologie storicamente definite, può non costituire un fenomeno positivo per la nuova edificazione. In particolare per le recenti declinazioni banalizzate del tipo a schiera come impianto diffuso per insediamenti di tipo speculativo, occorre valutare con particolari cautele il grado di compatibilità di questi insediamenti come modelli insediativi omologanti e disattenti alle particolarità dei luoghi, spesso inseriti in piani esecutivi di notevole impatto.

2.4.2. -TIPI A CORTE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario all'abitazione stessa ed alle operazioni di lavoro.

Gli elementi che si dispongono intorno alla corte sono sia residenziali sia legati all'attività. Il tipo ed il suo sviluppo è chiaramente sempre legato all'attività, da ciò consegue l'adattamento del tipo edilizio al mutare delle condizioni dell'attività stessa.

L'edificazione sulle strade si presenta continua e scandita dai grandi ingressi carrai.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita del valore unitario della corte, suo frazionamento ed inserimento di percorsi, volumi recinzioni improprie per ampliamenti, ristrutturazioni parziali ecc.

Categorie compatibili di trasformazione

- Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti.
- Riutilizzo dei rustici ad altri fini non alterando i rapporti volumetrici.
- Sostituzione di singole componenti scegliendo tecnologie adeguate.
- Scelte compositive accorte in caso di aggiunta di corpi.

2.4.3. -TIPI IN LINEA

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Fatti edilizi che comportano un'aggregazione delle dimore secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc.).

Tipologia edilizia di origine urbana caratteristica dell'età industriale.

In Lombardia si trovano numerosissimi esempi nei centri di pianura. Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi e cortili interni con disimpegno degli alloggi anche attraverso ballatoi. Spesso le prime realizzazioni di edilizia economico-popolare hanno svolto queste soluzioni affidando al cortile interno una funzione aggregativa.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Ampliamenti che nascondono, mutano o alterano radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi, e delle loro relazioni.

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione degli elementi caratterizzanti la tipologia negli edifici di accertata storicità
- Particolare attenzione nei nuovi insediamenti connotati da questi tipi particolarmente interferenti sui coni percettivi degli ambiti vincolati. Valutare l'impatto visuale dei piani esecutivi che propongono questo tipo edilizio.

2.4.4.-TIPI A TORRE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

La casa a torre è caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, la sua pianta è generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5,5 - 6,5 m., ed elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato a laboratorio, è nettamente separato dal piano superiore a cui si accede tramite una scala esterna; il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna. Caratteristiche della casa a torre sono dunque l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva.

Sono presenti con diverse forme e modalità ma spesso sono difficili da decifrare nello sviluppo edilizio successivo in quanto inglobati entro accrescimenti ed aggiunte di corpi di fabbrica complementari o addirittura resi irriconoscibili da rifusioni, con trasferimento della successione dei vani da verticale ad orizzontale.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Inglobamenti e ampliamenti.

Categorie compatibili di trasformazione

- Opere che mantengano la tradizionale tecnologia costruttiva e le caratteristiche principali di questo tipo edilizio: volume compatto, forma e volume della pianta, disposizione dei locali, posizione e forma delle aperture.

2.4.5.-EDIFICI MONOFAMILIARI ISOLATI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tipo caratterizzato dalla sua collocazione isolata nell'ambito del singolo lotto di proprietà. Tutti i fronti costituiscono degli affacci interni suddivisi secondo modalità consolidate influenzati dalla presenza o meno di un raccordo verticale fra i piani.

Rappresentano una concezione dell'abitare che si sviluppa ampiamente in età industriale a partire dai primi decenni dell'ottocento, sia nella forma aulica della villa borghese, con più o meno parco romantico, sia nel villino piccolo borghese poi esteso ad ogni ceto sociale nei tessuti di sviluppo della città e dei centri minori. Nei primi decenni del XX secolo si registrarono formazioni di sistemi insediativi di villini monofamiliari, a volte contigui in sistemi a coppie.

Gli elementi, isolati o in sistemi coerenti, sono spesso impostati su maglie indifferenziate e non hanno significativi punti di riferimento percettivo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Ampliamenti notevoli e ristrutturazioni complete, spesso accompagnate da una cancellazione dell'impianto originale o di singoli elementi decorativi.

Maggiore sensibilità per gli edifici compresi in un sistema coerente anche stilisticamente.

Categorie compatibili di trasformazione

- Valutazione della qualità e origine dell'edificio: a) opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale b) progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.
- Quando l'ampliamento è preponderante valutare la possibilità di costituire una nuova coerenza architettonica.
- Nei limiti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, gli ampliamenti e i sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente.

2.4.6.-TIPI SPECIALISTICI e DI USO PUBBLICO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tutte quelle strutture edilizie isolate con funzioni in origine di servizio al lavoro

Edifici per il terziario amministrativo pubblico e privato (banche), chiese, scuole, palestre, caserme, ecc.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Per gli edifici esistenti: manomissioni o restauri approssimativi e inconsapevoli delle tecniche idonee.

Per i nuovi impianti: notevole impatto delle strutture edilizie.

Categorie compatibili di trasformazione

- Per quanto concerne i tipi di questo genere, relativamente all'età preindustriale, nella quasi totalità dei casi vige, esplicitamente o implicitamente, il regime di vincolo espresso dalla legge 1089/1939 e pertanto

la tutela è svolta dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali e Architettonici, sia per quanto concerne le trasformazioni edilizie inerenti al corpo dell'edificio, sia per l'approvazione di piani esecutivi entro i quali essi sono inseriti. E' necessario però una attenta analisi che permetta di ricostituirne la memoria ed una attenta valutazione per decidere i termini della tutela, con ricostituzioni eventuali di funzioni specialistiche e di un'immagine emergente entro un processo di riqualificazione dell'intera porzione del tessuto edilizio pertinente.

- Gli edifici pubblici di nuova costruzione in ambiti vincolati dovranno essere concepiti – dato il loro particolare contenuto simbolico espressivo dei valori civili delle comunità locali – con criteri progettuali e costruttivi altamente qualificanti, in modo che si pongano come oggetti significativi e dimostrativi delle possibilità applicative di tutti quei principi di tutela ambientale, di interpretazione (attraverso il progetto) delle specificità dei luoghi, di assonanza ai caratteri strutturali del paesaggio, espressive dei contenuti culturali emersi dal dibattito architettonico in corso da tempo su questi temi.

2.4.7.-EDIFICI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Edifici a carattere industriale spesso di grande consistenza volumetrica, più o meno oggi in funzione.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Completo abbandono delle strutture, riuso improprio

Categorie compatibili di trasformazione

Un'efficace tutela attiva può essere esercitata solamente entro un quadro di conoscenza e attenzione locale che sola può rendere conto delle ragioni dell'eventuale riutilizzazione e delle modalità delle ristrutturazioni inerenti.

I tipi edilizi e la natura degli spazi liberi di cui alle categorie d'intervento, come pure i loro perimetri, i loro schemi compositivi e le loro connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate, valorizzate ed eventualmente rettificare in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio, senza che tali rettifiche costituiscano variante urbanistica.