protocollo

adozione

delibera C.C. n. 125
del 12.12.2013

approvazione

delibera C.C.
del

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11.03.2005 n. 12



Comune di SEREGNO

Provincia di Monza e Brianza

PIANO DELLE REGOLE

ARTICOLATO con individuazione modifiche

data: GIUGNO 2014

agg.:

PGT

PREMESSE

1. - Coordinate essenziali.

Il Piano delle regole è strumento di controllo della qualità urbana e territoriale; considera e disciplina - cartograficamente e con norme - l'intero territorio comunale ad esclusione delle aree individuate come "ambiti di trasformazione" che sono disciplinate ~~normate~~ dal Documento di Piano.

Il Piano delle regole, in particolare, persegue gli obiettivi indicati nel Documento di Piano al fine di garantire un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico assumendo quale specifico obiettivo il miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano, secondo la più aggiornata nozione di paesaggio identitario espressa dal D.Lgs. 163/2008.

Il Piano delle regole, inoltre, coordinandosi con il Piano dei servizi, disciplina anche le aree e gli edifici destinati all'erogazione di servizi e prestazioni ambientali, al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agro-naturale.

Il Piano delle regole concerne sia le parti del territorio consolidato-urbanizzato (denominate tessuti) entro le quali sono ammessi interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili (denominate areali), in quanto ~~concretamente destinate all'agricoltura, boscate od in quanto~~ non suscettibili di trasformazione urbanistica per ragioni paesaggistico-ambientali.

2. - Il Piano delle regole nella l.r. 12/2005.

Nell'ambito del piano di governo del territorio il piano delle regole ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate e degli ambiti che vengono sottratti all'edificazione.

Si tratta delle norme che nel sistema pianificatorio complessivo, secondo la tavola degli obiettivi definita dal Documento di Piano, assolvono, essenzialmente, a tre funzioni:

1) garantire la conservazione ed il riuso del costruito;

2) assicurare la salvaguardia del territorio non edificato

3) innalzare la qualità urbana dell'edificato.

Questo (eterogeneo) blocco di regole (sotto forma di proposizioni normative) si giustappone al modello tipicamente pianificatorio finalizzato ad orientare l'attività di trasformazione puntuale, che trova autonoma sede nei piani attuativi comunali.

Il piano delle regole ha ad oggetto, in primo luogo, i tessuti consolidati, dei quali fissa il perimetro.

Il piano delle regole detta la disciplina urbanistica riferita ad aree entro le quali vanno regolate vicende di uso (e riuso) dei manufatti presenti e di trasformazione delle aree interstiziali ancora libere. Peraltro, va rimarcato, nel caso di Seregno, come si tratti di aree che risultavano già edificabili secondo il previgente PRG (cd. residui di piano).

I tessuti consolidati sono salientemente connotati da una vocazionalità riconoscibile e, soprattutto, stabilizzata: profilo quest'ultimo che distingue tali aree da quelle che potrebbero veder radicalmente modificato il proprio assetto per effetto di incipienti trasformazioni edificatorie.

Nell'identificazione di queste aree viene quindi in rilievo un criterio di ordine

essenzialmente funzionale e tipo-morfologico.

Il legislatore regionale ha assimilato, ai fini regolatori, agli ambiti urbani consolidati i territori connotati da specifico valore paesaggistico, le aree destinate all'agricoltura, quelle boscate e, da ultimo, le aree che il pianificatore sottrae espressamente dalla trasformazione.

La ragione per cui il legislatore ha identificato nel piano delle regole lo strumento volto ad orientare i processi che investono segmenti territoriali così eterogenei si lega alla peculiare tecnica regolatoria che trova applicazione in questi ambiti, eterogenei, ma tutti comunque a vocazione consolidata e dunque non prossimi alla trasformazione.

V'è dunque un elemento unificante forte: in tutti questi ambiti non si fa (prevalentemente) ricorso alla tecnica della pianificazione territoriale, che si esprime in scelte puntuali circa le destinazioni dei singoli lotti; il principale strumento del quale ci si serve è invece la «tecnica della fattispecie», fondata su norme generali ed astratte.

Coerente con la logica di aderenza tra funzioni e strumenti giuridici, dopo avere identificato nel documento di piano la sede di espressione delle coordinate strategiche per l'intero territorio comunale ed avere attribuito al piano dei servizi il compito di tracciare le linee di sviluppo della "città pubblica", il legislatore ha raggruppato le norme sulla conservazione-riuso della città esistente e sulla salvaguardia territoriale nel piano delle regole. Ne è quindi risultata la netta dicotomia tra questo blocco di regole (generali ed astratte) e gli strumenti propriamente pianificatori finalizzati al governo (puntuale) dalla trasformazione, allocati invece nella disciplina dei piani attuativi comunali. Va tuttavia sottolineato che, al di là dell'elemento unificante costituito dall'approccio normativistico, nel piano delle regole si trovano a coesistere precipitati diretti delle analisi ricognitive e opzioni che sono l'esito di una decisione prescrittiva: i tessuti consolidati e gli areali ad elevata valenza paesaggistica sono infatti tali in ragione di un dato obiettivo, mentre le zone agricole e quelle sottratte alla trasformazione sono invece il risultato di una decisione positiva del pianificatore.

I lavori preparatori della legge regionale confermano questa lettura. Nella prima stesura del d.d.l. presentato al Consiglio regionale nel 2001 le regole sulla qualità edilizia avevano una collocazione a se stante ed il correlativo strumento era definito «piano di assetto morfologico»: una denominazione che esprimeva la funzione di un apparato regolamentare (più che pianificatorio) in cui si concentravano le disposizioni sulla forma urbis. Era lo strumento che pareva raccogliere direttamente l'importante eredità dei regolamenti d'ornato.

All'allargamento di prospettiva è conseguito il mutare del nome. Nel testo della legge 12/2005 l'accento non cade più sulla finalità delle regole in chiave di (sola) promozione della qualità urbana. Privilegiando esigenze di ordine sistematico, il legislatore ha individuato una sede unitaria per tutte le proposizioni di matrice propriamente normativa mediante cui si imprime un ordine territoriale. Di riflesso, la nuova denominazione: il piano delle regole costituisce la raccolta delle risposte, diversificate negli obiettivi e nei contenuti, ma tutte accomunate dall' avere matrice regolamentare.

Il piano delle regole contiene comunque anche quel che resta dell'antica zonizzazione: a monte della regolazione, spetta infatti a questo strumento - in una logica di integrazione-complementarietà con il documento di piano - individuare (entro il solco dei «grandi sistemi territoriali» che emergono quale esito di analisi geografica dalla parte analitica del documento di piano) le grandi coerenze-fratture del territorio. Sono le divisioni che, in funzione prodromica alla regolazione mediante norme, prendono il posto delle vecchie zone omogenee. Non si tratta di zone nel senso urbanistico, di unità di pianificazione, ma, più propriamente, dei tessuti e degli areali nei quali trova applicazione un determinato blocco di regole. Sono quindi essenzialmente frames di regolamentazione differenziata.

3. - I «tessuti».

L'individuazione dei tessuti consolidati e la fissazione della correlativa perimetrazione costituisce un elemento essenziale per gli equilibri dell'intero PGT. L'urbanistica moderna, come già evidenziato nel Documento di Piano, muove infatti dal dato della **non libera consumabilità** dei suoli ed il PGT di Seregno assume quale obiettivo prioritario l'espressione di un **modello urbanistico fortemente contenitivo**. Inevitabilmente questa scelta sposta l'attenzione sul carattere originale dell'insediato come sistema fisico al fine di stimolare la sua capacità di autorigenerarsi, di ricrescere su se stesso, adattandosi ai bisogni sempre nuovi dei suoi abitanti (ed utilizzatori) ma nello stesso tempo operando in modo da mantenere sempre costante la sua identità, riconfermando di volta in volta i principi di invariabilità che ne hanno consolidato nel tempo la struttura urbana.

Al piano delle regole è quindi affidato il fondamentale compito di offrire una cornice giuridica alla funzione di **rinnovamento urbano**, i cui eventuali malfunzionamenti - ora che si percepisce l'esistenza di un limite invalicabile che preclude ogni ulteriore consumo territoriale - potrebbero determinare una crisi del sistema territoriale complessivo.

Ma il piano delle regole non deve limitarsi a fare il censimento degli edifici distribuiti sul territorio ma anche identificare, con approccio più approfondito, i diversi tessuti consolidati. Mediante questa tecnica l'edificato non viene più scomposto (e conseguentemente pianificato) in un susseguirsi di zone funzionali predeterminate. Anche la fraseologia che rimandava, di volta in volta, a nozioni come quelle di «nucleo antico» e «centro abitato» viene volutamente abbandonata. La riconduzione di una realtà composita ad un modello qualificatorio così rigido lasciava inevitabilmente in ombra alcuni tratti caratterizzanti della complessità territoriale. La stratificazione della maglia urbana veniva forzatamente ordinata in zone corrispondenti ad un breve e tassativo elenco solo a costo di una eccessiva semplificazione: il prezzo pagato al funzionalismo imperante era quindi rappresentato da un sacrificio descrittivo e da una conseguente scarsa appropriatezza regolatoria.

L'approccio «per tessuti», connotato dalla massima flessibilità, riesce invece a far emergere "ab intrinseco" la effettiva matrice tipologica dei diversi segmenti morfologicamente omogenei della città, facendone altrettante autonome unità di regolamentazione, ossia ambiti nei quali trova applicazione un calzante e finalmente diversificato impianto regolatorio.

Tutto ciò premesso, ne consegue che il piano delle regole perde quell' "arcaica" dimensione di stratificazione temporale che da sempre ha connotato l'urbanistica fatta per "zone", andando a rintracciare quei caratteri di persistenza che non rappresentano il retaggio di un'archeologia urbana, ma che identificano il carattere costruttivo dei luoghi, la loro reale fisicità, capace di coniugare la città e la campagna, il costruito e il non costruito, all'interno di un unico principio costruttivo, perdendo quel soggettivo gusto del bello a vantaggio di un giudizio sulla città più obbiettivo. Si pensi alla città romana, dove alla centuratio (costituita dalla trama degli appezzamenti delimitati dalla presenza delle rogge) che i gromatici andavano a disegnare traducendola dall'orografia dei suoli, si giustapponeva una castramentazio che attraverso le insule (isolati) riconoscevano, o meglio, ancora oggi, riconoscono quella continuità nella costruzione della "città" e nei loro modi di occupazione dei lotti attraverso le varie tipologie costruttive (casa a corte, casa a blocco in linea o su lotto profondo oppure come semplice casa a blocco). E' appunto tale disegno comune che rappresenta la vera architettura dei luoghi, capace di esprimere quel senso di giustezza costruttiva che potremmo definire come il vero "monumento" del luogo, appunto monoe e memento, adducendolo dalla sua originale traduzione dell'ammonire e ricordare.

Seregno, come già sottolineato dall'analisi della cartografia storica allegata al Documento di Piano, presenta un forte carattere di persistenza di questa maglia che ha inizialmente sotteso in modo preponderante la fitta rete dei campi e poi, per

effetto del progressivo processo di conurbazione ha aggregato i vecchi borghi rurali e gli agglomerati sparsi con la parte centrale del nucleo originale, delineando quello che è l'attuale disegno urbano. Come si evince dalla cartografia aerea, è ancora fortemente persistente (soprattutto per quella parte di territorio che si estende a nord del sedime ferroviario verso est e ovest) questa fitta maglia urbana costituita da aree libere e aree occupate che, malgrado processi di sostituzione interne agli isolati (che potremmo definire di ordinaria manutenzione urbana, figlia delle esigenze che si sono nell'arco del tempo sovrapposte), rendono riconoscibile il disegno del tessuto urbano e che costituisce caratteristica proprio di Seregno.

Il territorio consolidato, e cioè quei segmenti urbani non più investiti dalle spinte verso la trasformazione, è stato dunque individuato e perimetrato evidenziando però come sia stato più l'assetto morfologico del costruito (strettamente connesso peraltro alle fasi storiche che hanno caratterizzato la crescita della città) che non la densità ad esprimere l'identità tipologica di questi luoghi ed a segnarne i confini.

A questo scopo è necessario rimarcare come il lemma «tessuto» sia semanticamente neutro: di per se rinvia genericamente all'esito di una trasformazione antropica del territorio. La chiave non sta dunque in questo sostantivo: l'accento cade invece sugli aggettivi che lo accompagnano e con i quali forma, di volta in volta, un sintagma.

Il PGT di Seregno assume come **ulteriore obiettivo primario**, oltre alla salvaguardia e al rafforzamento, ove ancora possibile, della morfologia urbana, quello della **preservazione della cintura verde** che contorna l'incasato, una cintura che, anche grazie agli sforzi di attenzione precedentemente espressi, mantiene ancora riconoscibili i limiti del paese e che deve essere preservata, onde evitare, come si è detto, ogni saldatura o regressione di parti del territorio a 'non luogo'.

Venendo alla tassonomia classificatoria che informa il piano, a Seregno si riconoscono dunque:

- **i tessuti**: ambiti che hanno già subito delle trasformazioni e nei quali si è stratificata e consolidata l'attività insediativa, così individuati:
  - tessuto storico
  - tessuto di ricucitura morfologica e tipologica
  - tessuto della espansione
  - tessuto della diffusione
  - tessuto dell'economia
- **gli areali**: ampi quadranti liberi da edificazioni massive, connotati da valenza ecosistemica e/o aventi rilevanza per la produzione agricola (che si distinguono dalle aree interstiziali, anch'esse libere, ma prive di tali valenze, in quanto contornate da preesistenze edificatorie e incapaci di esprimere valori ecosistemici in ragione delle loro ridotte dimensioni), così individuati:
  - areale paesaggistico-ambientale, che comprende, al suo interno, le aree connotate da elevato valore paesaggistico ed ambientale tra le quali in primo luogo le aree ricomprese nel perimetro del Parco "Brianza Centrale" oltre ad altre aree ritenute parimenti espressione di quel valore, le aree ad uso agricolo e le aree costituenti la rete ecologica,.

Sul piano programmatorio si evidenziano, oltre alle aree di trasformazione, individuate e normate dal Documento di Piano (cui si rimanda per ogni ulteriore specificazione), delle previsioni edificatorie in funzione di ricucitura, che si collocano entro gli ambiti delle aree interstiziali e, comunque, tutte entro il perimetro dei tessuti consolidati.

4. - La questione del centro storico.

La l.r. 12/05 lascia notevole autonomia ai pianificatori nel dettare le regole che si

attagliano con la massima appropriatezza ai singoli tessuti. In questa prospettiva, va affrontata la questione del centro storico, oggi pregnantemente definibile «tessuto storico» ed a cui il D.Lgs. 63/2008 ha finalmente riconosciuto rango di bene culturale come tale, ossia quale oggetto territoriale espressivo di senso e meritevole di tutela.

Anche in ragione di quest'ultimo dato, era quindi forte il rischio di confondere l'operazione di riconoscimento dei segmenti consolidati di matrice ed origine più risalente con quella di identificazione del bene culturale anomalo costituito dalle (sole) evidenze più significative in chiave prettamente storico-testimoniale. A Seregno la ricerca dell'esorbitante, dell'emersione monumentale, dell'emozione estetica rischiavano di risultare in qualche misura fuorvianti. L'adozione di criteri unicamente di matrice estetizzante avrebbe infatti condotto all'esclusione dal tessuto storico di vasti ambiti territoriali e ridotto questo tessuto a pochissimi episodi eminenti.

L'individuazione di questo tessuto riflette quindi una impostazione culturale non neutra: è tessuto storico il segmento di territorio in cui si registrano, anche grazie alla consultazione dei catasti teresiano, sabaudo e nazionale, i nuclei generatori dell'abitato: i luoghi in cui lo spazio dell'urbanistica incontra il tempo della storia, dando corpo a ciò che nel Documento di Piano è stato definito "un archivio di cultura oggettivata".

Nei tessuti storici, il piano delle regole, riprendendo una metodologia di intervento regolatorio che risale alla legge-ponte, indica i criteri di intervento edilizio consentiti (tra quelli elencati nell'art. 27 della legge, mentre in passato si era soliti forgiare una tassonomia originale per il solo centro storico) e profila i caratteri tipologici connotanti che devono essere preservati anche in caso di interventi integrativi o sostitutivi (gli iconemi, ~~i colori~~, i profili, le persistenze, le continuità architettoniche, etc.).

Nella legge nulla è detto invece circa la regolazione delle «trasformazioni non materiali». Nulla è detto, tanto per fare un esempio, circa la valenza del commercio tradizionale, che pure la Regione Lombardia cerca di preservare mediante specifici interventi settoriali. A Seregno, secondo una strategia autonoma, si cerca di favorire il riuso di questo luogo evocativo di significati per la comunità: basti pensare alle norme volte a favorire – superando l'annoso problema dei parcheggi – la permanenza ed il rafforzamento della rete di commercio vicinale ed alla conferma in questo tessuto delle principali infrastrutture pubbliche.

In questa prospettiva, con gli strumenti a disposizione di un comune, si vuole rafforzare l'identità di questo tessuto, quale luogo della continua formazione-conferma dell'identità sociale seregnese.

5. - I territori a vocazionalità consolidata.

Il piano delle regole non si occupa solo dei territori edificati, ma anche di altri ambiti territoriali a vocazionalità consolidata. Qui il consolidamento non è il risultato dell'attività costruttiva, ma piuttosto di una assenza di prospettive di trasformazione, in un'ottica di preservazione delle tipologie di utilizzo del territorio in essere, come accade per i terreni agricoli.

Il piano delle regole, per le aree caratterizzate dalla funzione agricola, recepisce le disposizioni contenute nel titolo terzo della parte seconda della legge. Si tratta delle norme che, inserendosi nel solco della tradizione inaugurata con la l.r. 7 giugno 1980, n. 93, limita le possibilità di intervento in queste zone ai soli imprenditori agricoli.

Va ricordato che nell'individuazione delle aree agricole ha un ruolo preponderante la pianificazione provinciale: il carattere strategico della preservazione di adeguati spazi per questa attività primaria giustifica l'efficacia prevalente delle previsioni contenute nel P.T.C.P. Al piano delle regole compete unicamente, entro questa cornice identificativa, "apporta(rvi)... rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da

oggettive evidenze riferite alla scala comunale": l'esercizio di questa funzione di puntualizzazione e precisazione delle previsioni del piano può essere esercitata entro uno schema procedurale che prevede il coinvolgimento dell'ente sovra comunale e nel rispetto delle previsioni della D.G.R. 19 settembre 2008, n. 8/8059.

Nel merito, si confermano quasi integralmente gli ambiti agricoli strategici individuati ~~quanto previsto sia dal PTCP della Provincia di Milano che~~ dal PTCP della Provincia di Monza e Brianza ~~con le opportune rettifiche apportatefatte salve le osservazioni a quest'ultimo presentate dall'Amministrazione Comunale~~ con la sola rettifica, apportata ai sensi dell'art. 7 comma 3 delle norme del PTCP, in zona Orcelletto dove la presenza di numerosi edifici determina una oggettiva incoerenza dello stato dei luoghi con quanto individuato nel PTCP.

In aggiunta agli ambiti agricoli strategici il PGT, sia per la presenza di attività agricole già in essere sia per completare il disegno tracciato dal PTCP con valutazioni di scala locale, individua altri ambiti, di dimensioni più contente, come "aree agricole di interesse comunale".

~~Il presente articolato del Piano delle Regole norma inoltre alcuni ambiti di dimensioni più contenute, non ricompresi nel perimetro del Parco locale di interesse sovraccomunale, ma che il PGT ha ritenuto comunque di proporre come ampliamento.~~

Ricordando che il piano delle regole ha precipuamente ad oggetto la forma del territorio, sarà importante, in sede di successiva variante al piano particolareggiato del PLIS, non limitarsi a considerare il territorio agricolo unicamente alla stregua di un ambito funzionalizzato, suscettibile di essere trasformato alle condizioni (pur restrittive) stabilite dalla legge: anche gli edifici e le strutture finalizzate alla conduzione del fondo ed all'esercizio dell'agricoltura possono infatti divenire fattore perturbativo di questo specifico paesaggio. Occorre quindi che la collocazione dei manufatti agricoli (oggi sempre più massivi e non dissimili da quelli tipici della produzione industriale) sia valutata anche dal punto di vista della compatibilità con i caratteri "geometrici" del territorio: ciò per preservare un paesaggio costruito dall'agricoltura ed oggi divenuto vulnerabile anche rispetto agli usi prettamente agricoli (si pensi alla cesura del paesaggio rappresentata dalla recinzione di un maneggio). L'identificazione espressa delle aree dedicate all' agricoltura ha un altro rilevante effetto: quello di rendere improponibile il paradigma consolidatosi nel precedente assetto in forza del quale la zona agricola veniva considerata una sorta di contenitore residuale, entro cui potevano trovare allocazione tutte le attività che non si ponessero in contrasto con una (generica) finalità di conservazione dei valori naturalistico-ambientali.

Il piano delle regole, come si è già ricordato, può identificare anche le aree non soggette a trasformazione urbanistica, ossia quelle aree nelle quali non si è in presenza di un tessuto consolidato in senso fisico, ma che, per esplicita scelta politico-amministrativa, non vengono incluse tra quelle oggetto di trasformazione Si badi: non sono aree prive di pianificazione, ma ambiti che le decisioni pianificatorie di conservazione del territorio sottraggono alla trasformazione in una prospettiva di contenimento del consumo dei suoli. L'identificazione di queste aree residuali segue, come evidente, un criterio di ordine meramente negativo. Anche qui vi è una netta rottura rispetto al passato: il piano regolatore doveva abbracciare l'intero territorio comunale e non poteva perciò contenere zone bianche. Detto altrimenti, la griglia delle zone del d.m. 1444/1968 non ammetteva deroghe, con la conseguenza che la zona agricola assolveva impropriamente anche a questa funzione residuale e, in questa prospettiva, costituiva l'unico possibile argine all'edificazione.

Nel PGT del Comune di Seregno, stante la diffusa presenza all'esterno del "perimetro del tessuto consolidato" delle aree costituenti il PLIS con chiara vocazionalità consolidata, si è ritenuto di ricorrere all'individuazione di questa fattispecie all'interno del perimetro dei tessuti consolidati per alcuni lotti di terreno in contiguità con ambiti di particolare valenza ambientale ~~o facenti parte della rete ecologica o perché in~~

~~aderenza con reti viarie,~~ di cui costituiscono fascia tampone e di mitigazione ambientale al fine di non consentire interventi di alterazione dello stato naturale.

6. – Il paesaggio.

Il piano delle regole contiene anche una dettagliata ricognizione dei vincoli che gravano sul territorio comunale: contiene dunque l'indicazione analitica dei limiti che l'edificabilità incontra in ragione delle «tutele parallele», ossia di tutti i vincoli derivanti da normative diverse da quella urbanistica in senso proprio. La 'carta dei vincoli' che accede al piano delle regole contiene una ricognizione completa delle rigidità dei vincoli e degli obblighi di rispetto che si frappongono al concreto uso edificatorio del territorio. Anche questa azione ha la funzione di identificare ambiti territoriali che hanno comunque assunto una vocazionalità consolidata. La disciplina comunale in questi ambiti risente dei limiti derivanti dalla presenza dei vincoli stessi e può unicamente orientarsi nella direzione di una maggior tutela; in particolare, con riferimento agli ambiti oggetto di vincoli secondo la legislazione dei beni culturali, il piano delle regole detta 'ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione' in recepimento delle previsioni dei piani sovracomunali.

Il Piano delle regole prende in considerazioni anche le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche non espressamente vincolate: nel far ciò si uniforma ed attua il Piano territoriale Paesistico Regionale, il quale definisce il 'paesaggio' come *"una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni"*.

Questa definizione si uniforma alla matrice espressa dal nuovo art. 131 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal D.Lgs. 163/2008, secondo cui "*Per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni"* (in ragione della comune derivazione dalla Convenzione europea del paesaggio del 2000).

La tutela, la valorizzazione e – soprattutto – **la riqualificazione del paesaggio** costituiscono un ulteriore obiettivo prioritario del PGT, riassumibile nella formula della pianificazione per la qualità del paesaggio locale secondo la concezione più dettagliatamente espressa al capitolo 6.3.4 del Documento di Piano.

In questa ottica tre sono le principali azioni su cui si è concentrato il piano:

1. la prima è stata quella della definizione, sulla base dei passaggi ricognitivi e interpretativi, della "**carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi**" nella quale sono stati individuati gli ambiti territoriali a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico secondo i livelli indicati dal PTPR:
   - ✓ sensibilità molto bassa
   - ✓ sensibilità bassa
   - ✓ sensibilità media
   - ✓ sensibilità elevata
   - ✓ sensibilità molto elevata
2. la seconda è stata quella di avviare una azione di policy imperniata nella introduzione della procedura del **progetto urbano** in grado di instaurare una autentica dialettica sulla qualità progettuale, assegnando un ruolo veramente attivo alla "Commissione paesaggio" comunale ~~e ciò non solo nelle zone vincolate, bensì in quasi tutto il territorio, patrimonio identitario e dunque culturale, dell'intera comunità seregnese;~~
3. la terza quella di prevedere il ricorso alla **"funzione incentivale" per la riqualificazione urbana** utilizzabile nel "tessuto storico" e nelle cortine del "tessuto di ricucitura morfologica e tipologica" (previo ricorso alla procedura del "progetto urbano") finalizzata al riconoscimento di crediti edificatori premiali a fronte di interventi migliorativi della morfologia urbana.

4. Articolato

Titolo I
Disposizioni generali, definizioni, parametri ed indici

Art. 1 - Il Piano delle Regole: funzione, oggetto ed efficacia.

1. Il piano delle regole è lo strumento di elevazione e controllo della qualità urbana e territoriale.

Ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate, ed agro-naturali. Tali ambiti sono identificati in via ricognitiva secondo criteri funzionali e morfologici.

2. Le norme, generali ed astratte, dettate dal piano delle regole, assolvono essenzialmente alle funzioni di:

- conservare, ove ancora possibile, e valorizzare la morfologia urbana di Seregno
- garantire la conservazione ed il riuso del costruito;
- assicurare la salvaguardia del territorio non edificato;
- promuovere la qualità paesaggistica dell'intero territorio comunale.

3. In particolare, il piano delle regole, anche alla luce delle previsioni del PTCP della Provincia ~~di Milano e~~ di Monza e Brianza:

a) individua, all'interno dell'intero territorio comunale:

➢ i tessuti: parti di territorio comprese in un apposito perimetro su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprensivi delle aree libere interstiziali (edificabili e non).

Il piano delle regole individua i seguenti tessuti:

- il tessuto storico
- il tessuto di ricucitura morfologica e tipologica
- il tessuto della espansione
- il tessuto della diffusione
- il tessuto dell'economia

➢ gli areali: parti di territorio agro-naturale, da preservare da trasformazioni.

Il piano delle regole individua un solo areale:

- l'areale paesaggistico-ambientale che ricomprende:
  - le aree facenti parte del Parco Locale di Interesse Sovraccomunale (PLIS) "Brianza Centrale" ~~e quelle previste come suo ampliamento in sede di PGT comprensive degli ambiti agricoli strategici individuati dai PTCP~~ nella nuova conformazione proposta dal PGT (soggetta a successiva proposta di variante al PTCP con la procedura semplificata di cui agli artt. 3-4-5-6 delle NTA del PTCP)
  - le aree ricadenti negli ambiti "di interesse provinciale" individuati dal PTCP della Provincia di Monza e Brianza
  - le aree della rete ecologica comunale che si appoggia integralmente alla rete ecologica provinciale e di cui il PLIS ne costituisce il nodo principale
  - le aree agricole di interesse strategico e di interesse comunale
  - i boschi e le fasce boscate
  - ulteriori aree ~~esterne al Parco ma~~ ritenute dal PGT necessarie per completare l'assetto paesaggistico-ambientale del territorio comunale

b) indica gli immobili e le aree assoggettate a vincoli e misure di tutela in base alle

normative statali e regionali;

c) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, le indicazioni previste dalla L.R. n.12/05 e dai PTCP.

4. Il piano delle regole non opera sugli ambiti di trasformazione urbanistica espressamente individuati e regolamentati dal Documento di piano.

5. Il piano delle regole individua gli immobili sottoposti a tutela speciale ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 nonché i beni storico-artistico ritenuti oggetto di tutela ai sensi del PTCP e/o del PGT e definisce le linee di salvaguardia dei valori paesaggistici, storico-testimoniale ed identitari diffusi meritevoli di protezione e valorizzazione.

6. Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano salientemente l'armatura territoriale ed il patrimonio edilizio esistente nelle sue componenti elementari che debbono essere rispettate in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa, permesso di costruire convenzionato o ricorso al Progetto Urbano, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili di interesse culturale.

7. Per gli ambiti di cui al comma precedente, inoltre, identifica i seguenti elementi progettuali salienti ed i parametri da rispettare negli interventi di nuova costruzione o sostituzione:

a) caratteristiche tipologiche e morfologiche degli isolati, allineamenti e cortine stradali;

b) consistenza volumetrica e/o superfici lorde di pavimento;

c) rapporti di copertura;

d) altezze;

e) destinazioni d'uso ~~ammissibili e~~ non ammissibili;

f) superficie permeabile

8. Inoltre il piano delle regole detta:

a) la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, anche dal punto di vista paesaggistico, delle aree destinate all'agricoltura;

b) ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione delle aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) la normativa per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT con destinazione d'uso ricompresa tra quelle non ammesse nell'areale di appartenenza.

9. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

10. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

11. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione del Piano delle Regole, si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi oggetto di titoli abilitativi che risultino in contrasto con le previsioni di tale documento, ad eccezione dei titoli abilitativi che hanno acquistato efficacia e degli interventi realizzati in forza di P.I.I. o L.R. del 13/03/2012.

12. Sono decaduti gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente piano delle regole. Conservano efficacia i piani attuativi ancora in esecuzione ed i premessi di costruire e le denunce di inizio attività, purché i lavori siano effettivamente iniziati ed abbiano termine entro i termini di legge o previsti dalle relative convenzioni.

Art. 2 – Definizioni, parametri, indici urbanistici ed edilizi.

1. ~~Nel "tessuto storico" e nel "tessuto di ricucitura morfologica e tipologica"~~ Si definiscono come:

isolato: una porzione di territorio delimitata da strade pubbliche, edificata secondo canoni e proporzioni consolidatesi nel tempo, che rende riconoscibile il disegno della morfologia urbana della città e ne costituisce la caratteristica urbanistica. L'isolato così definito rappresenta l'unità ~~minima~~ di riferimento da utilizzare nel progetto urbano per la dimostrazione del corretto inserimento planimetrico del nuovo volume ~~nel tessuto esistente~~.

allineamento stradale: la linea lungo la quale sono disposti gli edifici esistenti tanto da realizzare un allineamento prevalentemente continuo, determinato dall'asse della strada, senza significativi sopravanzi o arretramenti rispetto agli altri fabbricati appartenenti all'isolato;

cortina stradale: una cortina continua di fabbricati con sviluppo lineare lungo le strade in cui è chiaramente leggibile la continuità della muratura su strada realizzata con costruzioni successive in aderenza ~~la percezione visiva della sky-line dei fabbricati lungo ciascuno degli allineamenti stradali che definiscono l'isolato~~. La cortina stradale così definita rappresenta l'unità di riferimento da utilizzare nel progetto urbano per la dimostrazione del corretto inserimento volumetrico del nuovo volume nel ~~tessuto~~ contesto esistente.

2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata, secondo le definizioni che seguono, utilizzando i parametri indicati nei commi del presente articolo.

3. Sono grandezze urbanistiche:

- **Superficie territoriale St**: misura in mq la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata ad intervento mediante strumento urbanistico attuativo, comunque denominato; oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le aree a valenza ambientale.
- **Superficie fondiaria Sf**: misura in mq la superficie dell'area in cui è consentita l'edificazione all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo o la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Corrisponde alla St detratte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate dal PGT o dagli strumenti attuativi.
- **Superficie coperta Sc**: misura in mq la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi; sono esclusi dal computo della Sc i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di ml. 1,80 dal filo del fabbricato, le scale esterne a sbalzo e le scale di sicurezza, le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. ~~In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia sino a ml. 1,80.~~

  Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.

  Superficie permeabile Sp: misura la quota di Sf che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, e pertanto mantenuta a prato o sterrato. Questa superficie deve mantenere caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e non può essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni posate su cemento che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Previo parere della autorità sanitaria, l'osservanza del limite previsto può essere garantito con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, fatto salvo il recapito in fognatura delle

acque di prima pioggia secondo le disposizioni del r.r. 4/2006;

- **Carico urbanistico ~~Cu~~**: esprime l'impegno indotto sui parcheggi pertinenziali in relazione alla attrattività delle varie funzioni correlate, sul piano urbanistico-regolatorio, alle destinazioni d'uso.

4. Sono grandezze edilizie:

- **Superficie lorda di pavimento Slp**: misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, calcolate secondo le previsioni della legislazione regionale in tema di efficientamento energetico, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici compresi i soppalchi; vanno computati nella Slp i sottotetti la cui altezza media sia superiore a ml. ~~2,00~~ 2,35 e/o che abbiano elementi di illuminazione naturale con superficie vetrata complessiva superiore ad 1/20 della superficie netta di pavimento. Tali limiti vanno verificati per ogni singolo ambiente ricavato nel sottotetto.

  Non si computano invece ai fini della Slp o si computano solo per l'eccedenza rispetto ai valori-soglia di seguito indicati:

  - ~~le superfici dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atrii comuni negli edifici con più appartamenti con porzioni in comunione o condominio~~;
  - le superfici conseguenti a disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
  - Le superfici dei vani corsa degli ascensori e dei relativi locali per i macchinari ~~a servizio di edifici esistenti in tutto il territorio comunale, in qualsiasi ambito essi si trovino, è sempre ammessa~~ nel rispetto degli artt. 873 e 907 codice civile, come prescritto dall'art. 79 del D.P.R. n. 380 del 2001;
  - la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici ivi compresi tutti i manufatti finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica nonché tutti gli spazi strettamente necessari per il rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi quali zone filtro e luoghi statici sicuri;
  - i balconi, le terrazze su coperture piane praticabili, i porticati di uso pubblico o privato ~~quando la superficie di tali spazi non superi il 30% della Slp complessiva~~
  - le logge al piano terreno e a quelli superiori con superficie netta massima di 7 mq.
  - ~~i soppalchi, quando non superino il 30% della Slp del locale soppalcato~~
  - i locali completamente interrati o emergenti non oltre cm ~~80~~ 150, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino ~~all'intradosso~~ all'estradosso del primo solaio, di altezza non superiore a cm. ~~250~~ 260 e qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi;
  - le autorimesse realizzate al piano terra dei ~~incorporate nel~~ fabbricati cui sono legate da rapporto di pertinenza, nel limite dei carichi urbanistici di cui ~~alla tabella allegata~~ al presente articolato; in alternativa, le autorimesse realizzate su aree pertinenziali esterne, con esclusione di quelle ricadenti nel tessuto storico, ~~non incorporate nel fabbricato principale~~, di altezza netta interna non superiore a ml. 2,50, nel limite di 1/10 del volume dell'immobile cui accedono;
  - le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili
  - nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione e comunque da impianti tecnologici non impiegati direttamente per la produzione, bensì per la riduzione delle esternalità ambientali.

  Le disposizioni relative alla SLP dei sottotetti e cantine si applicano ai nuovi sottotetti e cantine realizzati a seguito del rilascio di permesso di costruire o

altro provvedimento di legge successivi alla adozione del vigente PGT.

I sottotetti e le cantine esistenti o comunque realizzati in virtù di permessi di costruire o altri provvedimenti emessi prima della adozione del presente PGT e non costituenti volume/slp della costruzione in base alle norme previgenti , rimangono tali in seguito alla applicazione del predetto PGT.

- **Volume V**: misura in mc la somma dei prodotti della Slp di ciascun piano, come precedentemente definita, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio all'intradosso del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura; al solo fine del computo degli oneri costruttivi, si considera volume (virtuale) il prodotto della Slp per l'altezza di ml. 3,00.

- **Altezza H**: l'altezza in metri misurata fra la quota di marciapiede o di sistemazione del terreno e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; in caso di solaio inclinato a copertura diretta dell'ultimo piano abitabile l'altezza si misura al punto medio fra l'imposta e il colmo dell'intradosso della falda. Quando il lotto si affaccia su due o più strade con quote di pendenza del terreno differente, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede o del terreno lungo ciascun lato del lotto.

  Per i fabbricati ad uso produttivo presenti nel tessuto dell'economia, nei micro tessuti produttivi e negli ambiti destinati a questa funzioni soggetti a P.A. è consentita deroga all'altezza massima indicata solo in presenza di motivate esigenze connesse all'attività insediata e previo ricorso al progetto urbano per la verifica della congruità con il contesto.

- **Distanza tra fabbricati Df**: è la distanza ~~– inderogabile, fatte salve le norme sull'efficientamento energetico,~~ che intercorre tra le pareti, o parti di pareti, finestrate ~~o non,~~ di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a ml. 1,80, fatte salve le norme sull'efficientamento energetico, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi.

- **Distanza dai confini Dc:** è la distanza ~~– inderogabile, fatte salve le norme sull'efficientamento energetico~~ tra le pareti di un edificio e il confine di proprietà ~~del lotto~~; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a ml. 1,80, fatte salve le norme sull'efficientamento energetico,sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e la linea di confine della proprietà ~~lotto~~. E' ammessa deroga alla distanza minima prevista dalle presenti norme:

  - mediante atto registrato della conseguente servitù tra le parti finitime
  - se preesiste parete o porzione di parete in aderenza e senza finestre nei limiti della parete o porzione di parete esistente

- **Distanza dalle strade Ds**: è la distanza ~~– inderogabile, fatte salve le norme sull'efficientamento energetico –~~ tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica o una vicinale aperta al pubblico transito e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a ml. 1,80, fatte salve le norme sull'efficientamento energetico, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e il limite zone per la viabilità esistenti o previste dal presente PGT. Per l'identificazione del confine stradale si assumono le definizioni del codice della strada. E' ammessa deroga alla distanza minima prevista dalle presenti norme, ed in questo caso previo ricorso al Progetto Urbano, in caso di sussistenza di un allineamento stradale prevalente di cui non è ipotizzabile una modifica sostanziale.

5. Si distinguono i seguenti indici:

- **Ut** - Indice di utilizzazione ~~edificabilità~~ territoriale: rappresenta la Slp massima o il volume (V) realizzabile per ogni mq. di superficie territoriale St; il rapporto è espresso in mq./mq. o in mc/mq.
- **Uf** - Indice di utilizzazione ~~edificabilità~~ fondiaria: rappresenta la Slp massima o il volume (V) realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf; il rapporto è espresso in mq./mq. o in mc/mq.
- **Rc** – Rapporto ~~Indice~~ di copertura: esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta Sc e Superficie fondiaria Sf di pertinenza dell'edificio.
- **Ip** - Indice di permeabilità: esprime in percentuale il rapporto minimo ammissibile tra Superficie permeabile Sp e Superficie fondiaria Sf.

6. Si definisce "costruzione pertinenziale" un manufatto isolato o esterno (ripostiglio, gazebo, tettoia ecc. comunque privo di autonoma utilizzabilità e destinato unicamente a garantire maggior fruibilità al manufatto a cui accede inscindibilmente) di servizio funzionale al fabbricato principale, con Slp inferiore al 5% di quella dell'edificio a cui accede. La costruzione pertinenziale contribuisce alla formazione di V, Slp e Sc. Il manufatto pertinenziale deve mantenersi sempre architettonicamente coerente rispetto all'edificio a cui accede. Sul lotto edificato è ammesso un unico fabbricato pertinenziale, in aggiunta alla eventuale autorimessa. Per le modalità di realizzazione di tali fabbricati e per i criteri di posizionamento all'interno del lotto si rimanda al vigente Regolamento edilizio del Comune di Seregno.

Art. 3 – Aree di pertinenza.

1. Costituisce area di pertinenza di una costruzione (esistente e/o edificanda) la superficie identificabile per effetto dell'applicazione, anche ai fabbricati preesistenti, degli indici di fabbricabilità espressi dal presente Piano (cd. indice attualizzato).

~~L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di titolo abilitativo e da formalizzare con apposito atto prima della chiusura dei lavori. L'Ufficio Tecnico provvede ad indicare le aree di pertinenza che sono asservite alle costruzioni una volta realizzate.~~

2. In caso di aree che non siano mai state utilizzate ai fini volumetrici , acquistate separatamente, è facoltà del proprietario escluderle dalla Superficie fondiaria

3. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamenti catastali e/o in più proprietà del lotto avvenuti successivamente alla data di adozione del precedente PRG (05/05/1973) se non per saturare l'edificabilità massima consentita dal presente Piano.

4. In caso di acquisto (successivamente alla adozione del vigente PGT) di una area limitrofa a quella di intervento è in facoltà del proprietario includerla o meno nel calcolo della superficie fondiaria complessiva. Nel caso in cui tale area sia inclusa nella superficie fondiaria, al fine della verifica della Slp,del Rc e la Sp ammissibili in base ad essa, trovano applicazione i disposti del presente Piano delle Regole riferito al lotto complessivo.

5. ~~Tali superfici~~ Le aree di pertinenza, anche in presenza di frazionamenti o di passaggi di proprietà, non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini del computo degli indici di edificabilità. Un lotto è saturo quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la superficie edificabile computati secondo gli indici espressi dal vigente piano di governo del territorio e l'area di pertinenza degli stessi coincide con la superficie del lotto.

6. Ai fini della quantificazione dell'area di pertinenza operano gli indici del ~~relativo Tessuto secondo il~~ presente articolato.

7. Il vincolo di pertinenza decade in caso di nuove prescrizioni urbanistiche che consentano un'edificabilità maggiore di quella prevista originariamente.

Art. 4 - Categorie e disciplina degli interventi

~~1. Le categorie generali d'intervento edilizio-urbanistico sono:~~

~~a) **Recupero edilizio** che ricomprende gli interventi di:~~

- ~~Manutenzione ordinaria~~
- ~~Manutenzione straordinaria~~
- ~~Restauro e risanamento conservativo~~
- ~~Ristrutturazione edilizia~~
- ~~Demolizione senza ricostruzione~~

~~b) **Nuova costruzione** che ricomprende gli interventi di:~~

- ~~Ampliamento~~
- ~~Nuova costruzione~~
- ~~Demolizione e ricostruzione~~
- ~~Ristrutturazione edilizia con variante delle sagome e posizionamento fabbricato esistente.~~

~~c) **Trasformazione urbanistica** che ricomprende gli interventi di:~~

- ~~Ristrutturazione urbanistica~~

1. Per le definizioni degli interventi edilizi si rimanda all'art. 27 della l.r. 12/05 e s.m.i., qui integralmente recepito anche ai fini della loro qualificazione e del correlativo regime anche in relazione alla relativa onerosità.

2. Le demolizioni-ricostruzioni sottostanno alla distanza dai confini e fabbricati ed a ogni altro parametro fissato dal piano, compresa l'altezza massima (H), solo quando le modifiche rientrano nelle ipotesi di varianti essenziali così come definite ~~previste~~ dalla ~~legge regionale (art 54~~ L.R. 12/2005. Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adottare soluzioni migliorative e/o conformative alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi. (circolare del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti del 07/08/2003 n° 4174/316/26).

3. Sono considerati ad ogni effetto nuova costruzione gli interventi che non siano stati espressamente definiti 'temporanei' dall'amministrazione comunale con provvedimento espresso, che indica anche le garanzie di rimozione al termine del periodo di permanenza sul territorio. comunque non superiore a tre mesi, salve comprovate esigenze. In tal caso, il comune può esigere il deposito di una fideiussione a copertura dei costi di ripristino che può essere seguito sostitutivamente dall'amministrazione in caso di inerzia del proprietario .

4. Sono vietati interventi destinati ad impiegare a funzioni permanenti case mobili, roulottes ed altri manufatti similari.

5. In tutto il territorio sono vietati movimenti terra, sia di scavo che di riporto, tesi ad alterare la morfologia del suolo; sono del pari vietate interruzioni,deviazioni e canalizzazioni di fossati e scolmatori. Movimenti di terra, comunque contenuti entro 50 cm dalla quota di campagna sono consentiti unicamente previo progetto di sistemazione ambientale, valutato positivamente dalla Commissione paesaggio.

Art. 5 - Attuazione del Piano delle Regole

1. Il piano delle regole, e più in generale, il PGT trova attuazione mediante interventi diretti od indiretti, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti norme.

2. Sono **interventi diretti** quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio o la cui formazione non risultano subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Al fine della realizzazione di infrastrutture e di opere di urbanizzazione mancanti (previste dal PGT all'interno e/o a confine del lotto oggetto di intervento e/o ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale) l'intervento diretto è subordinato a permesso di

costruire convenzionato. In questo caso il permesso di costruire potrà essere emanato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione che deve disciplinare la cessione al comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione o di servizi pubblici, le relative modalità di esecuzione nonchè di controllo, le garanzie finanziarie, i criteri e le modalità di trasferimento al Comune. Il Progetto edilizio dovrà contenere anche gli elaborati esecutivi delle infrastrutture per l'urbanizzazione che dovranno essere realizzati contestualmente all'intervento edilizio.

E' obbligatorio il ricorso al permesso di costruire convenzionato per gli interventi che interessano le aree perimetrale con apposita simbologia sulle tavole grafiche ~~allegate~~. Tale permesso è emanato e sottoscritto dal Dirigente del servizio competente e non richiede il voto degli organi politici comunali.

L'intervento diretto è consentito solo in presenza di una adeguata dotazione di urbanizzazioni e di adeguata dotazione di parcheggi. Il lotto deve inoltre essere dotato di accesso alla viabilità pubblica. In caso di carenze di opere di urbanizzazione, la parte che ne abbia interesse si fa carico dei correlativi adeguamenti.

3. Sono **interventi indiretti** quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, di iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT. I piani attuativi si sostanziano nelle figure di strumenti attuativi previsti dalla legge e dal PGT, nonché nei Programmi Integrati d'Intervento ed in ogni altro programma complesso finalizzato alla riqualificazione urbana e territoriale promosso dalla legislazione nazionale e regionale.

4. Sia negli interventi diretti soggetti a permesso di costruire convenzionato che negli interventi indiretti subordinati all'approvazione di piani attuativi, l'Amministrazione comunale può acconsentire, rispetto a quanto indicato dal PGT, ad una diversa localizzazione delle aree di uso pubblico e ad una limitata modifica quantitativa anche in diminuzione (non superiore al 5%) delle stesse al fine di migliorare la qualità dell'intervento e il perseguimento degli obiettivi generali del tessuto di appartenenza.

Art. 6 - Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.)

1. I P.I.I. concorrono all'attuazione degli obiettivi individuati dal Documento di Piano ~~del piano delle regole~~ secondo le modalità indicate dal Titolo VI, capo I, della L.R. 12/05.

2. In particolare i P.I.I., caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, trovano applicazione prevalentemente nel "tessuto storico", nel "tessuto di riqualificazione morfologica e tipologica" , ~~ed in particolare specificatamente nelle loro aree più fatiscenti o in quelle su cui insistono fabbricati palesemente incongrui rispetto alla morfologia tipologia del tessuto, al fine di coordinare, anche mediante incentivi urbanistici e/o il trasferimento delle volumetrie, la qualità degli interventi diretti privati e la loro integrazione sia rispetto all'isolato di appartenenza sia rispetto agli spazi pubblici~~ nelle aree periferiche nonché nelle aree degradate o dismesse che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti economici.

~~3. Il progetto di P.I.I. deve sempre essere corredato, al fine di dimostrare la coerenza dell'intervento proposto con la morfologia e la tipologia dell'isolato di appartenenza:~~

- ~~da una planimetria di insieme, in scala non superiore a 1:1000, dell'intero isolato integrata con la proposta progettuale~~
- ~~da una rappresentazione grafica e/o fotografica della cortina stradale interessata dall'intervento integrata con la proposta progettuale~~

3. La previsione di programmi integrati di intervento, nei limiti volumetrici indicati nel documento di Piano, può avvenire con procedura semplificata che non contempla la

fase di verifica di compatibilità con il PTCP. Tale identificazione può avvenire anche contestualmente all'adozione del P.I.I.

4. La previsione di programmi integrati di intervento eccedenti i limiti volumetrici indicati nel documento di Piano, comportano variante al PGT e sottostanno a VAS e verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 4 punto 2 ter della L.R. 12/2005.

Art. 7 - Piani attuativi

1. Quando ~~imposti dal PGT~~ prescritti dalle presenti Norme ed ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale, previa deliberazione consiliare, ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi sono proposti, nel rispetto della procedura di progetto urbano ove previsto, dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni. In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata la procedura di cui all'art. 27, V comma, della L. 1 agosto 2002, n. 166, con spese integralmente a carico dei proponenti.

~~Il responsabile del procedimento, al fine di rendere massimamente trasparente la negoziazione, esplicita in via preventiva gli obiettivi che l'amministrazione intende inderogabilmente perseguire ed indice una o più conferenze di negoziazione ai sensi dell'art. 11, comma I bis, della l. 241/90.~~

~~2. Nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo deve essere prevista una sessione pubblica, debitamente pubblicizzata per pubblici proclami, alla quale sono invitati a partecipare i proprietari confinanti e chiunque abbia interessi diretti. Chiunque nel corso di tale sessione può formulare proposte o rilievi, che saranno valutati nell'istruttoria e di cui si darà conto nella motivazione del provvedimento di adozione.~~

2. Una volta approvati, i piani attuativi e le loro varianti sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

3. I piani attuativi indicano espressamente i caratteri tipologici e di impostazione la cui modificazione postula l'attivazione della procedura di variante preventiva. Costituisce in ogni caso modificazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ogni variazione che incida sull'assetto esteriormente percepibile di edifici.

4. I piani attuativi sono accompagnati, ove necessario, da un progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.

5. I piani attuativi, se conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati ed approvati dalla giunta comunale.

6. Qualora il paino attuativo introduca varianti agli atti del PGT si applica quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005.

7. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'amministrazione comunale l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni e le prestazionalità da questa richieste in luogo della cessione di aree secondo i parametri predeterminati.

8. Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare i livello delle dotazioni territoriali, per attuare politiche pro-coesive e per elevare la qualità paesaggistico-ambientale.

9. L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori ~~a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria)~~ è regolata dalla legge (D. lgs. 163/2006, artt. 32 e 122). ~~la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere discrezionale ed è~~

~~assunta dalla Giunta, in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio; l'amministrazione indice la gara secondo la procedura nel concreto maggiormente rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità e può delegare all'attuatore le attività di gestione della gara per la selezione dell'impresa esecutrice. Il soggetto attuatore deve curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva. L'attuatore sottoporrà all'amministrazione comunale, per la previa approvazione, lo schema di bando, lo schema di capitolato (che riprenderà le indicazioni del progetto preliminare e definitivo e le eventuali prescrizioni impartite dagli organi tecnici del comune e delle altre amministrazioni competenti), lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. L'attuatore darà formale comunicazione al comune degli esiti di gara (aperta, con ordinari requisiti di qualificazione ed ordinarie formalità pubblicitarie) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario. Al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del comune designato con funzione di controllo di legittimità, il cui gettone di presenza, se dovuto, resterà a carico della parte privata.~~

~~Gli uffici comunali cureranno le eventuali comunicazioni alla Sezione Regionale della Corte dei Conti.~~

~~In caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel piano attuativo, onde beneficiare di possibili sinergie operative.~~

10. Ad esito del favorevole collaudo, da eseguirsi nelle forme di legge previste per opere pubbliche di eguale importo e complessità, le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in proprietà del comune, con oneri di frazionamento ed atti di trasferimento a carico della società attuatrice.

11. Per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

12. Il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, anche per effetto di ribassi d'asta.

13. I Piani attuativi trovano dettagliata disciplina normativa nelle schede allegate al presente documento per quanto riguarda:

- la determinazione degli indici urbanistici ed edilizi
- la determinazione dei carichi urbanistici
- le prescrizioni specifiche cui sono soggetti i singoli interventi.

Per quanto non espressamente indicato nelle schede si rimanda integralmente ai dettati del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi e del Documento di Piano.

14. Le superfici oggetto di cessione indicate nelle schede si riferiscono alle opere di urbanizzazione secondaria fermo restando l'obbligo di individuare nei piani attuativi le aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione primaria. L'atto convenzionale, che costituisce parte integrante del Piano attuativo, deve prevedere esplicitamente le aree oggetto di cessione sia per le opere di urbanizzazione primaria che secondaria, il loro costo, le garanzia finanziarie per la loro realizzazione e le

sanzioni in caso di violazione degli obblighi derivanti dalla convenzione.

15. Nel caso in cui le schede non individuino puntualmente aree destinate ad opere di urbanizzazione o per servizi, è prevista la loro monetizzazione nella quantità prevista dal Piano dei Servizi fermo restando che non è consentita la monetizzazione degli spazi necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

16. I presentatori di piani attuativi e di PII debbono farsi carico dei costi tecnici e consulenziali (legali, ambientali, paesaggistici etc.).

17. I piani attuativi sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS ed eventualmente a VAS.

18. I piani attuativi che comportano variante al PGT sottostanno a VAS e verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 4 punto 2 ter della L.R. 12/2005.

Art. 8 - Progetto urbano

1. Il progetto urbano è uno strumento di inquadramento e coordinamento a scala urbanistica degli interventi edilizi che interessano porzioni di territorio di particolare rilievo e paesaggistico.

2. Il progetto urbano, la cui presentazione è preliminare a quella del progetto edilizio e/o del piano attuativo, è finalizzato a fornire all'Amministrazione Comunale gli elementi di conoscenza e valutazione del contesto per garantire il coordinamento dell'attuazione del disegno previsto dal PGT e deve dimostrare la correttezza dell'inserimento del nuovo intervento nel contesto del tessuto urbano di cui fa parte evidenziandone tutte le relazioni (formali, funzionali, fruitive, ambientali) al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di valutarne la coerenza.

~~è una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT, relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.~~

3. Il ricorso alla procedura del progetto urbano è obbligatorio, oltre che nei casi esplicitamente previsti dalle presenti Norme ~~presente piano~~:

- nel "Tessuto storico" ~~e nel "Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica"~~ e negli "aggregati storici" per gli interventi ricompresi nella categoria " nuova costruzione" e per ogni intervento di "ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo e non conservativo";~~, di sostituzione edilizia, di ampliamento~~, ~~siano essi soggetti o non soggetti a preventiva pianificazione attuativa~~;
- negli altri tessuti e areali ogni qual volta il responsabile del servizio ne ravvisi la necessità in applicazione dei criteri e degli indirizzi proposti dalla "Commissione paesaggio", come approvati dalla "Commissione consiliare permanente per le politiche di pianificazione territoriale"

4. La ~~Tale~~ procedura del Progetto Urbano consente, mediante il confronto tra soluzioni progettuali anche alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani. A tale fine il progetto dovrà sempre essere corredato da:

- una planimetria di insieme, almeno in scala ~~non superiore a 1:1000~~ 1:500, dell'~~intero~~ isolato in cui ricade l'intervento ~~cui appartiene l'area di intervento~~ o comunque significativa del contesto in cui si intende operare, integrata con la proposta progettuale
- una rappresentazione grafica e/o fotografica della cortina stradale, se interessata dall'intervento, integrata con la proposta progettuale

5. La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa privata i cui proponenti dovranno rappresentare

almeno la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili interessati ~~compresi nell'immobile oggetto d'intervento~~. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- i caratteri insediativi, paesaggistici, ambientali e socio-economici del contesto
- gli obiettivi specifici che si intendono ~~da~~ perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT

~~- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela~~

~~- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico~~

~~- le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT ed ai contenuti del PTCP~~

- l'assetto urbanistico, edilizio e paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e tipologicamente f~~unzionalmente~~, tramite la previsione di ~~almeno due~~ scenari progettuali anche alternativi

~~- le schede dei i materiali che si intendono utilizzare per l'inserimento nel contesto~~

~~- l'eventuale schema di convenzione relativo alle contribuzioni ed apporti in funzione del rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo comunale.~~

6. Sulla proposta di assetto preliminare la Commissione paesaggio si esprime, con possibilità di prescrivere emendamenti ~~progettuali~~ relativi ai profili di impostazione progettuale, ~~ai materiali, colori~~ e ad ogni ulteriore profilo qualificante, entro trenta ~~venti~~ giorni dalla presentazione. ~~La proposta e gli emendamenti della commissione paesaggio vengono depositati e pubblicati per un periodo di dieci giorni; entro i successivi dieci giorni chiunque può presentare contributi partecipativi. Con la pubblicazione il Comune invita gli eventuali proprietari non proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.~~

~~8. Sulla base della proposta di assetto preliminare, e degli emendamenti della commissione paesaggio e dei successivi contributi partecipativi, è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, su cui viene assunto – nei successivi dieci giorni - un ulteriore parere della commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.~~

7. Nel successivo procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati, se conformi al parere della Commissione Paesaggio e fatte salve ~~salvo~~ le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

Art. 9 - Regime giuridico dei titoli edilizi

1. Il permesso di costruire è rilasciato nel rispetto delle procedure di legge.

2. Nel casi di assunzione di oneri infrastrutturativi da parte del soggetto attuatore il permesso è corredato da una convenzione che regolamenta i profili di esecuzione e cessione delle opere rilevanti per l'assetto infrastrutturativo.

3. Il permesso di costruire è rilasciato unicamente al soggetto che dimostri di essere pienamente legittimato ad intervenire sul bene, anche alla luce della disciplina del codice civile e delle leggi speciali.

~~4. Oltre a rispettare gli indici e parametri previsti dal PGT, gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano entro cui si inseriscono; l'amministrazione potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal PGT, specifiche tipologie o materiali, sistemazione del giardino ed ogni altra prescrizione qualora ricorrano esigenze urbanistiche, paesaggistiche e viabilistiche ed eventualmente richiedere nuovi progetti nei casi di soluzioni compositive ritenute incompatibili con le politiche~~

~~pubbliche di innalzamento qualitativo del paesaggio urbano.~~

Art. 10 - Permessi, autorizzazioni, concessioni già rilasciati.

~~1. Gli interventi in corso sono di norma ricompresi nel tessuto "in itinere". Sono fatti salvi i piani attuativi e i titoli abilitativi anteriori alla data di adozione del PGT; i suddetti titoli ed atti abilitativi mantengono inalterati i propri termini di efficacia a condizione che siano effettivamente iniziati i lavori.~~

~~2. Alla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione dei pian attuativi, alle aree e agli immobili in essi ricompresi si applicano le prescrizioni di cui all'art. 17 della L. 1150/1942.~~

1. Restano validi ed efficaci i titoli abilitativi di natura edilizia rilasciati e/o divenuti efficaci in data antecedente all'adozione del Piano di Governo del Territorio fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione edilizia ed urbanistica vigente o dal titolo stesso, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati.

2. Le previsioni urbanistiche e le prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione attuativa approvati e convenzionati in vigenza del PRG restano validi fino alla loro scadenza. Successivamente alla scadenza di tali strumenti sono applicabili, con procedura diretta, le disposizioni contenute nel PGT per il tessuto di appartenenza, fermo restando l'obbligo di realizzazione di servizi e/o cessione/ asservimento di aree a standard previsti nelle convenzioni già stipulate. È comunque fatta salva la possibilità di procedere alla approvazione di un nuovo piano attuativo conforme alle previsioni del PGT che farà decadere le previgenti previsioni urbanistiche.

3. Decorsi i termini di validità di piani attuativi o strumenti di programmazione negoziata in corso ed in generale di interventi identificati nel Piano delle Regole, gli interventi dovranno essere attuati in base alle prescrizioni previste dalle presenti Norme.

Art. 11 – Autorizzazione paesaggistica.

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'amministrazione comunale, con il coinvolgimento delle strutture tecniche del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, secondo quanto previsto dal D. lgs. 42/2004 e salvo quanto previsto dall'art. 80, co. 2, 3, 4 e 5, della l.r. 12/05, con provvedimento analiticamente motivato, emanato previa istruttoria condotta da struttura tecnica diversa da quella preposta al rilascio del titolo edilizio, che dà partitamente conto della compatibilità dell'intervento con le linee di tutela del paesaggio, dell'insussistenza di soluzioni di minor impatto, delle eventuali misure di mitigazione ed, in caso di impatti non mitigabili, delle misure compensative volte all'innalzamento della qualità paesaggistica complessiva.

2. In caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'amministrazione comunale deve essere allegata alla richiesta del titolo abilitativo. In tal caso, il comune trasmette in tempo utile alla amministrazione preposta al rilascio della autorizzazione paesaggistica una scheda illustrativa della principali indicazioni sul paesaggio espresse dal PdR.

Art. 12 - Destinazioni d'uso.

1. Le destinazioni d'uso sono articolate nelle classi funzionali indicate nel successivo articolo; a ciascuna destinazione d'uso è associato il relativo "carico urbanistico" ~~(Cu)~~". Oltre alle destinazioni d'uso previste senza limitazioni, possono essere indicate eventuali quantità minime o massime da non superare (destinazioni d'uso regolate).

2. Qualora sia necessario realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente previste dal presente piano delle regole, l'amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste

specificamente, con analoghi effetti sul territorio in termini di carico urbanistico, necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

3. La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del presente PGT ovvero, in mancanza, quella risultante dalla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione soggetta a verifica da parte dell'amministrazione comunale.

4. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina prevista dall'art. 52 della l.r. 12/2005 ed è comunque subordinato al rispetto delle presenti norme per quanto attiene alla corresponsione dell'eventuale differenza in merito alla dotazione di aree per servizi.

5. La destinazione d'uso costituisce un attributo della singola unità immobiliare.

~~6. In caso di compresenza di più destinazioni su edifici preesistenti, è ammessa la traslazione delle diverse destinazioni all'interno dell'immobile.~~

6. Non sono classificati come mutamenti d'uso (quindi non soggetti a richiesta di titolo abilitativo o D.I.A.) usi diversi presenti nelle singole unità immobiliari purchè non interessino più del 30% della superficie netta della stessa unità fatte salve altre diverse specificazioni dettate nei singoli tessuti.

Art. 13 - Classificazione delle destinazioni d'uso/carico urbanistico

1. Gli usi previsti dal presente piano delle regole sono articolati in:

a) Funzioni residenziali

- Abitazioni ~~residenziali~~, bed&breakfast, affittacamere ~~(Cu B),~~

b) Funzioni commerciali

- Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) ~~(Cu B)~~
- Medie strutture (superficie di vendita da 250 a 2.500 mq) e centri commerciali con superficie di vendita pari o inferiore a mq. 2.500 ~~(Cu M)~~
- Grandi strutture (superficie di vendita da 2.500 mq a 5.000 mq) e centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 2.500 ~~(Cu A)~~
- Commercio all'ingrosso con Slp minore o uguale a 500 mq.

c) Funzioni terziarie

~~- Pubblici esercizi di somministrazione con Slp sino a 50-150 mq. (Cu B);~~

- Pubblici esercizi di somministrazione ~~con Slp superiore a 50-150 mq. (Cu M);~~
- Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) ~~(Cu B)~~
- Artigianato di servizio alla famiglia ~~(Cu B)~~
- Artigianato di servizio all'auto ~~(Cu B)~~

~~- Esposizione e vendita di auto con officina e/o magazzini (Cu A)~~

- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative ~~(Cu M)~~
- Banche e sportelli bancari ~~(Cu M)~~
- Attrezzature per il tempo libero (ludoteche, palestre, sale da ballo, discoteche ecc.), lo spettacolo (cinema, teatri ecc.) e le fiere ~~(Cu A)~~
- Complessi direzionali ~~(Cu A)~~

d) Funzioni produttive

- Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso con Slp > 500 mq. ~~(Cu M)~~
- Depositi e magazzini ~~(Cu M)~~ sia produttivi che commerciali

e) Funzioni turistico-ricettive

- Strutture alberghiere ~~(Cu A)~~

- ~~Residence e pensioni~~ Residenze turistico alberghiere ~~(Cu M)~~

- case per ferie, ostelli ~~(Cu M)~~

- Centri congressuali/fabbricati destinati ad accoglienza collettiva ~~(Cu A)~~

f) Funzioni agricole

- Abitazioni agricole, impianti e attrezzature per la produzione agricola e agro/alimentare ~~(Cu nullo)~~

- Strutture agrituristiche ~~(Cu B)~~

g) Servizi

(di cui al Piano dei servizi)

~~2. I relativi carichi urbanistici (Cu) sono:~~

~~a) Funzioni residenziali~~

~~- Abitazioni residenziali, bed&breakfast, case e appartamenti per vacanze, affittacamere (Cu B)~~

~~b) Funzioni commerciali~~

~~- Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) (Cu B)~~

~~- Medie strutture (superficie di vendita da 250 a 2.500 mq) e centri commerciali con superficie di vendita pari o inferiore a mq. 2.500 (Cu M)~~

~~- Grandi strutture (superficie di vendita da 2.500 mq a 5.000 mq) (Cu A)~~

~~- Esposizione e vendita di auto senza officina e magazzini (Cu B)~~

~~c) Funzioni terziarie~~

~~- Pubblici esercizi di somministrazione con Slp sino a 50-150 mq. (Cu B);~~

~~- Pubblici esercizi di somministrazione con Slp superiore a 50-150 mq. (Cu M);~~

~~- Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) (Cu B)~~

~~- Artigianato di servizio alla famiglia (Cu B)~~

~~- Artigianato di servizio all'auto (Cu B)~~

~~- Esposizione e vendita di auto con officina e/o magazzini (Cu A)~~

~~- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)~~

~~- Banche e sportelli bancari (Cu M)~~

~~- Attrezzature per il tempo libero (ludoteche, palestre, sale da ballo, discoteche ecc.), lo spettacolo (cinema, teatri ecc.) e le fiere (Cu A)~~

~~- Complessi direzionali (Cu A)~~

~~d) Funzioni produttive~~

~~- Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso (Cu M)~~

~~- Depositi e magazzini (Cu M)~~

~~e) Funzioni turistico-ricettive~~

~~- Strutture alberghiere (Cu A)~~

~~- Residence e pensioni Residenze turistico alberghiere (Cu M)~~

~~- Case per ferie, ostelli (Cu M)~~

~~- Centri congressuali/fabbricati destinati ad accoglienza collettiva (Cu A)~~

~~f) Funzioni agricole~~

~~- Abitazioni agricole, impianti e attrezzature per la produzione agricola e agro/alimentare (Cu nullo)~~

~~- Strutture agrituristiche (Cu B)~~

2. Su tutto il territorio comunale non è ammessa:

- la realizzazione di nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 2.500, di cui al d.lgs. 114/98 ed alla l.r. 14/99 o di cui ai provvedimenti regionali attuativi delle disposizioni in materia di commercio salvo quelli già presenti alla data di adozione del PGT sul territorio comunale;
- la realizzazione di depositi all'aperto di merci e materiali di qualsiasi tipo salvo che non si tratti di esposizione e commercializzazione di prodotti finiti (prodotti avviati direttamente alla commercializzazione) ~~la cui regolamentazione viene demandata al "piano del commercio"~~

3. I carichi urbanistici (parcheggi pertinenziali) dovranno essere reperiti secondo la seguente dotazione minima definita per le diverse classi funzionali di destinazioni d'uso assumendo come "posto auto convenzionale" la misura minima di mq. 12,50:

a) funzioni residenziali:	1 posto auto ogni 40 mq. di Slp
b) funzioni commerciali:	
- esercizi di vicinato	1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico se > di 2
- medie strutture	1 posto auto ogni 30 mq. di Slp
c) funzioni terziarie:	
- pubblici esercizi di somministrazione:	1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico se > di 2
- artigianato di servizio	1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico se > di 2
- terziario diffuso	1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
- attrezzature culturali	1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
- banche e sportelli bancari	1 posto auto ogni 33 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
- attrezzature per il tempo libero	1 posto auto ogni 25 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
- complessi direzionali	1 posto auto ogni 25 mq. di Slp di cui il 50% aperti al pubblico
d) funzioni produttive:	1 posto auto ogni 80 mq. di Slp di cui il 40% aperti al pubblico
e) Funzioni turistico-ricettive:	1 posto auto ogni 50 mq. di Slp di cui 2/3 aperti al pubblico
f) Funzioni agricole:	
- solo sup. commercio prod. agricoli	in base alla sup. come per la vendita
g) Servizi	da Piano dei Servizi

La dotazione minima si calcola arrotondando il numero di posti auto per difetto se il decimale è inferiore a 0,50, altrimenti per eccesso.

La disponibilità di parcheggi pertinenziali costituisce condizione per l'effettuazione degli interventi di nuova costruzione e per il cambio di destinazione d'uso anche senza opere da quelle con carico urbanistico inferiore a quelle con carico urbanistico superiore.

Gli spazi a parcheggio indicati dalla normativa e dal presente articolo costituiscono pertinenza ~~inscindibile~~ del fabbricato a cui accedono, indipendentemente dalla

proprietà dello stesso e non possono essere occupati in via permanente con manufatti o cose, tali da renderli inutilizzabili per la sosta dei veicoli.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire, parzialmente o integralmente, i parcheggi nella quantità sopra indicata è ammessa la monetizzazione parziale o integrale dei posti auto eccedenti il limite di legge; in questo caso si assume convenzionalmente per ogni posto auto una superficie pari a mq. 25 comprendendo in essa, oltre agli spazi di parcamento, gli spazi di manovra.

~~6. E' sempre consentita in ogni parte dei tessuti consolidati la formazione da parte dei proprietari di immobili di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti ed al piano terra degli stessi o, senza contrasto con il piano urbano del traffico, nel sottosuolo di aree libere poste entro il raggio di duecento metri dal fabbricato esistente: tali parcheggi sono considerati pertinenziali del fabbricato a cui accedono necessariamente. Tale intervento beneficia della completa esenzione dagli oneri costruttivi.~~

Art. 14 - Recupero dei sottotetti esistenti

1. Il recupero dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli articoli 63 e seguenti della l.r. 12/2005 ed è consentito in tutto il territorio comunale con la sola esclusione di quelli presenti nei fabbricati di cui al successivo art. 34.

2. Nel tessuto storico, negli aggregati storici, nei fabbricati ricadenti nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica di cui al successivo art. 23 comma b1 nonché nei fabbricati di cui al successivo art. 35 il recupero dei sottotetti esistenti non può comportare modifiche di altezza di colmo, di gronda e di pendenza delle linee di falda.

~~3. Il recupero dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli articoli 63 e seguenti della l.r. 12/05.~~

~~3. Gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti presenti nel "tessuto storico", nel "tessuto di ricucitura morfologica e tipologica", negli "aggregati storici" e negli immobili di cui al successivo articolo 35 comportanti mutamenti dell'altezza della copertura o alterazioni della pendenza delle falde sono sottoposti a progetto urbano~~.

Art. 15 – Riconversione funzionale dei fabbricati ad uso produttivo dismessi

1. Al fine di evitare l'insorgere di situazioni che potrebbero determinare esternalità negative sia sotto l'aspetto urbano che sociale, è consentita la riconversione funzionale con modifica della destinazione d'uso della Slp autorizzata alla data di adozione del PGT, dei fabbricati ad uso produttivo oggetto di comprovata dismissione dell'attività.

2. La riconversione funzionale di questi fabbricati è ammessa in tutti i "micro tessuti produttivi" presenti:

- nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica
- nel tessuto della espansione
- nel tessuto della diffusione.

~~3. Tutti gli interventi di riconversione funzionale sugli edifici con Slp fino a mq. 500,00 vengono attuati con semplice concessione, mentre quelli superiori a mq. 500,00 sono subordinati al permesso di costruire convenzionato; nel caso di interventi su immobili ricadenti nel "tessuto di ricucitura morfologica e tipologica", obbligatorio anche il ricorso alla procedura del progetto urbano.~~

3. Gli interventi di riconversione funzionale che interessano fabbricati con Slp complessiva non superiore a mq. 300 sono attuati con procedura diretta.

4. Gli interventi di riconversione funzionale che interessano fabbricati con Slp complessiva superiore a mq. 300, sono attuati con permesso di costruire

convenzionato.

5. Gli interventi di riconversione funzionale riconducibili alla categoria "nuova costruzione" sono soggetti alla procedura del progetto urbano, ~~e~~ sottostanno agli indici e parametri del "micro tessuto ~~polifunzionale~~" ~~di cui al~~ ~~tessuto di appartenenza~~ a cui si chiede di appartenere con la riconversione e sono subordinati alla presenza di questo "micro tessuto" nel tessuto di appartenenza.

~~con la sola eccezione del volume massimo ammesso che non potrà essere superiore ai 2/3 del volume esistente.~~

6. Gli interventi di riconversione funzionale sui fabbricati di cui ai precedenti punti 4 e 5 sono gravati, in aggiunta alle dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi, dall'obbligo di cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie lorda di pavimento "Slp costruita" ~~da destinarsi, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, a edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata, convenzionata, convenzionata in affitto) o a servizi pubblici,~~ pari al:

- 8% della Slp esistente in caso di interventi ricadenti nella categoria "recupero edilzio";
- 12% della Slp in progetto in caso di interventi ricadenti nella categoria "nuova costruzione".

7. Le Opzioni alternative alla cessione gratuita di cui al punto precedente sono previste all'art. 12 del Piano dei Servizi.

Art. 16 - Vigilanza edilizia

1. La vigilanza edilizia e la funzione di repressione-sanzione degli abusi riscontrati sono esercitate nelle forme e secondo i procedimenti fissati dalla legge.

Titolo II
Incentivazione

1. Il Piano delle regole detta le norme a cui il comune si attiene nell'esercizio della funzione incentivale, che si esplica nell'attribuzione di crediti edificatori premiali, esplicabili sul fondo oggetto di intervento, al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali.

In particolare il Piano delle Regole individua le seguenti forme di incentivazione aventi per obiettivo:

- la riqualificazione ambientale
- la riqualificazione urbana

2. Le funzioni incentivali di cui al punto precedente non sono applicabili contemporaneamente nello stesso intervento ed il ricorso ad una delle due forme di incentivazione esclude conseguentemente la possibilità di utilizzazione dell'altra.

3. La funzione incentivale per la riqualificazione ambientale non è cumulabile con altre incentivazioni volumetriche previste dalla legge vigente per il miglioramento dell'efficienza energetica ed il ricorso ad una delle forme di incentivazione esclude conseguentemente la possibilità di utilizzazione delle altre.

4. La funzione incentivale per la riqualificazione ambientale non è applicabile in caso di recupero dei sottotetti esistenti già subordinati, ai sensi dell'art. 64 della L.R. 12/2005, alla realizzazione di idonee opere di isolamento termico.

Art. 17 – Disciplina urbanistica per la riqualificazione ambientale

1. Il PdR riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale

2. In sede di istanza il soggetto proponente indica partitamente – corredando il

progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento – le obbligazioni che intende assumere (anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazionalità), delle quali si farà menzione nella convenzione, nella quale saranno altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.

3. La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivale.

4. La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti. L'amministrazione, prima del rilascio dell'agibilità, verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto.

5. In caso di mancato adempimento di obbligazioni di efficientamento energetico dedotte ai fini dell'ottenimento del diritto edificatorio, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del diritto edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'Art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

~~6. L'amministrazione comunale opera verifiche su almeno il 50% dei cantieri nei quali siano in corso interventi che beneficino del regime incentivale.~~

6. L'applicazione del criterio incentivale consente, ove previsto, di determinare l'indice di utilizzazione ~~edificabilità~~ fondiaria premiale da sommarsi all'indice utilizzazione ~~edificabilità~~ fondiaria (~~Ef~~ Uf) attribuito dal PdR.

7. L'indice di premialità energetica (Ipre), di seguito definito, precisa il punteggio (in percentuale) da applicare all'indice di premialità Ipr per la determinazione dell'indice massimo di progetto.

Ad esempio:

Uf = 0,60 mq/mq Ufmax = 0,69 mq/mq Ipr(massimo) = 0,09 mq/mq

Ipre = 75% Ipr=0,09 * 75% = 0,0675 mq/mq

Ufmax = 0,60 + 0,0675 = 0,6675 mq/mq

oppure nei Piani Attuativi dove le possibilità edificatorie ammesse sono espresse in valore assoluto e non con l'indice di edificabilità fondiaria:

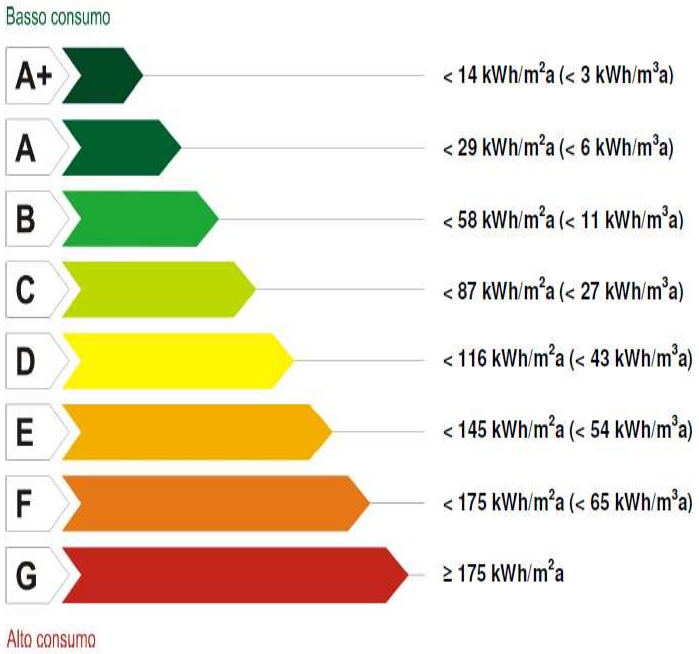
Slp = 1.000 mq. Ipr massimo = 15%

Ipre = 75% Ipr=150 * 75% =112,5 mq

Slp max = 1.000 + 112,5 = 1.112,5 mq

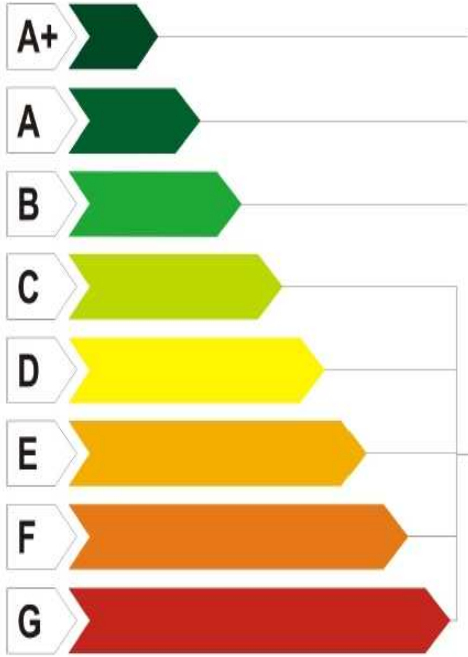
8. Il punteggio di premialità energetica Ipre viene commisurato in conformità a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in particolare a quanto previsto dalla DGR VIII/8745 s.m.i e al Decreto dirigenziale n. 5736 del 16/06/2009: "Aggiornamento della procedura di calcolo per la certificazione energetica degli edifici".

9. La scala di valori si attiene pertanto alla prestazione energetica del sistema edificio/impianto (l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPh) ed è articolata secondo le otto classi di consumo indicate di seguito: (Zona climatica E):



Il punteggio premiale viene pertanto determinato come da schema successivo:

11. Con l'applicazione cogente di tale trattamento si ottiene come contropartita una



Pian regno significativa elevazione della qualità delle edificazioni rendendoli meno energivori e dunque più risparmiosi sia in termini gestionali che ambientali.

12. La dimostrazione dei requisiti sopra riportati al fine dell'ottenimento delle incentivazioni volumetriche avviene mediante presentazione dell'Attestato di ~~Certificazione~~ prestazione Energetica ~~ACE~~ APE unitamente alla richiesta del titolo abilitativo e alla Relazione Tecnica di cui alla legge n.10 del 9/01/1991 s.m.i.

13. L'applicazione dei criteri di premialità è nella facoltà del soggetto proponente e qualora non risultasse interessato si applicano gli indice del tessuto.

Art. 18 - Disciplina urbanistica per la riqualificazione urbana

1. La funzione incentivale per la riqualificazione urbana è utilizzabile esclusivamente nel "tessuto storico" e nel " tessuto di ricucitura morfologica e tipologica" previo ricorso alla procedura del "progetto urbano".

2. Il ricorso al sistema incentivale per la riqualificazione urbana è inoltre consentito, in deroga a quanto previsto al comma 1, nell'ambito assoggettato a piano attuativo contraddistinto con la sigla "PAr-4" ove il contesto edilizio circostante, tipologicamente difforme da quello del tessuto di appartenenza, consente un incremento delle possibilità edificatorie. In questo caso i nuovi indici urbanistico-edilizi dell'intervento dovranno essere determinati in sede di progetto urbano fatta salva l'altezza massima che non potrà essere superiore a ml. 26,00.

3. In sede di istanza di progetto urbano il soggetto attuatore evidenzia partitamente e comparativamente, corredando le proposte di progetto con elaborati grafici, fotografici, schede tecniche e ogni altro elemento utile a comprovare la soluzione formulata, come il ricorso a possibilità edificatorie superiori a quanto consentito dagli indici del tessuto di appartenenza consenta di ottenere un migliore inserimento del nuovo intervento nel contesto esistente e/o una migliore definizione della cortina stradale ove esistente e, di conseguenza, un miglioramento della qualità urbana.

4. In caso di condivisione della proposta da parte della Commissione Paesaggio e della Commissione Consiliare Politiche del Territorio, la Giunta Comunale può attribuire ai soggetti attuatori dell'intervento crediti edificatori premiali, utilizzabili, ad eccezione dell'intervento nell'ambito contraddistinto con la sigla Par-4, esclusivamente sui volumi facenti parte delle cortine stradali, di entità pari alla differenza tra le possibilità edificatorie consentite dall'indice del tessuto e quelle necessarie per perseguire il miglioramento della qualità urbana.

5. Il corrispettivo da riconoscere all'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei crediti incentivanti viene determinato con apposita deliberazione del Consiglio Comunale sulla base dei valori correnti di mercato riscontrabili nei singoli isolati cui appartiene l'ambito oggetto di intervento. Detti valori vengono aggiornati annualmente sulla base di criteri determinati dalla succitata deliberazione di Consiglio Comunale.

6. Delle motivazioni che hanno determinato l'attribuzione dei crediti edificatori premiali, del parere assunto dalla Commissione Paesaggio e della Commissione Consiliare Politiche del Territorio nonché della deliberazione della Giunta Comunale si fa menzione nella convenzione.

7. La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivale finalizzato alla riqualificazione urbana.

Titolo III

Articolazione del territorio comunale

Art. 19 - Assetti del territorio comunale

1. il PGT considera, quali fondamentali elementi unificanti del sistema di organizzazione territoriale:

- l'assetto insediativo, costituito dal sistema edificato con il proprio ordine;
- l'assetto paesaggistico-ambientale, costituito dagli elementi che determinano la qualità percettiva-identitaria ed ecosistemica del territorio;
- l'assetto infrastrutturativo, costituito dalla rete delle centrali erogative e dei siti pubblici e della relativa maglia diffusa sul territorio, che danno unitariamente corpo alla 'città pubblica'.

2. La disciplina degli assetti è dettata dai diversi documenti di cui si compone il PGT.

3. La disciplina dell'assetto insediativo e dell'assetto paesaggistico-ambientale è definita dal PGT ed è articolata per tessuti e per areali.

Art. 20 - Tessuti del territorio consolidato

1. I territori consolidati, individuati cartograficamente con apposito perimetro che comprende anche le aree libere interstiziali, sono i segmenti di territorio già edificati in epoche diverse e con diversa densità, non soggetti a spinte di trasformazione edificatoria, identificati e distinti in ragione dell'assetto morfologico del costruito. I territori consolidati sono ripartiti in tessuti, identificati in ragione delle soglie storiche, del modello urbano, della tipologia edilizia, del pregio intrinseco del costruito.

2. Gli ambiti di "trasformazione" e di "riqualificazione", interni e esterni al perimetro del territorio consolidato, sono individuati dal Documento di Piano a cui si rimanda per quanto concerne le prescrizioni, la normativa di intervento e gli indici.

Titolo IV

Territorio urbanizzato

Art. 21 - L'assetto insediativo

1. L'assetto insediativo si manifesta nei tessuti consolidati contraddistinti da diversi caratteri morfologici e da differenti principi insediativi. I tessuti consolidati si distinguono in:

- tessuto storico
- tessuto di ricucitura morfologica e tipologica
- tessuto della espansione
- tessuto della diffusione
- tessuto dell'economia

2. Il tessuto storico corrisponde a quella porzione di territorio comunale in cui, nel corso dei secoli, i processi di trasformazione urbana si sono sovrapposti ad un unico principio di divisione e costruzione del suolo e che, inequivocabilmente, hanno consolidato un comune rapporto tra morfologia urbana e tipologia edilizia. Tale persistenza è riscontrabile dalla compresenza di comparti che costituiscono dei veri e propri isolati. Tale caratteristico assetto spaziale riconduce ad una unica trama urbana, che rappresenta l'elemento di singolarità di Seregno.

3. Il tessuto di ricucitura morfologica e tipologica corrisponde a quella porzione di territorio in cui si è sviluppata la prima fase di espansione del tessuto storico ed in cui risulta ancora significativamente persistere la maglia di suddivisione del territorio costituito dagli isolati, ma che non ha compiutamente consolidato al suo interno il rapporto architettonico di persistenza tra morfologia urbana e tipologia edilizia manifestando a volte un evidente stato di incompiutezza.

4. Il tessuto della espansione corrisponde a quelle porzioni oggetto di trasformazioni

in epoca più recente in cui risulta, a volte, ancora persistere la maglia di suddivisione del territorio ma che ha perso irrimediabilmente all'interno degli isolati il rapporto architettonico di persistenza tra morfologia urbana e tipologia edilizia.

5. Il tessuto della diffusione corrisponde a quelle porzioni di territorio in cui i fenomeni di trasformazione, avvenuti prevalentemente negli ultimi decenni, non hanno rispettato il rapporto tra morfologia urbana e tipologia edilizia che caratterizza Seregno ed in cui risulta impossibile ricostruire o definire la maglia caratterizzante del luogo sia per la diversa morfologia che si è venuta a creare sia per la tipologia edilizia caratteristica delle zone di espansione a bassa densità.

6. Il tessuto dell'economia individua ampi quadranti del territorio comunale oggetto di interventi prevalentemente di natura industriale, artigianale o commerciale che si sono insediati nel tempo a Seregno a testimonianza dello spirito imprenditoriale che ha caratterizzato e che ancora contraddistingue questo territorio.

Art. 22 – Il tessuto storico

1. Nel tessuto storico la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo il mantenimento e il consolidamento della struttura e della forma urbana nonché della tipologia edilizia attraverso:

a) la persistenza della maglia urbana, costituita dagli isolati, tramite il consolidamento e il recupero dei rettifili stradali e delle relative cortine;

b) la conservazione degli specifici caratteri storico – morfologici – materiali ed immateriali – presenti e anche, laddove possibile, la conservazione dei materiali originari impiegati nelle costruzioni;

c) la tutela e la valorizzazione dei beni vincolati;

d) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate;

e) la riqualificazione e la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni appartenenti al sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed a quello insediativo (corti, giardini, orti);

f) il mantenimento della polifunzionalità del tessuto fondata su un consolidato equilibrio tra la destinazione d'uso residenziale, quella terziaria e la rete di attività di servizio che costituisce elemento di attrattività significativa per Seregno.

2. Nel tessuto storico si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione della tipologia edilizia e/o delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:

- micro tessuto polifunzionale
- micro tessuto "verde privato" (lotti edificati in cui il valore testimoniale è rappresentato dal rapporto tra il volume edificato e l'area di pertinenza, quest'ultima con valenze ambientali e paesaggistiche)
- micro tessuto commerciale

a) Norme generali per i micro tessuti "polifunzionale" e "verde privato"

1. Tutti i progetti di intervento ~~su fabbricati di cui ai precedenti punti~~, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, devono essere corredati:

- di documentazione fotografica
- di ~~un apposito studio con il quale i fabbricati, attraverso~~ indagini storiche, catastali, documentali in forza delle quali i fabbricati vengono individuati e classificati così come previsto ai ~~commi precedenti~~ punti successivi
- di dichiarazione del progettista con la quale assevera la data dell'atto autorizzativo del fabbricato e la presenza o meno di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica

2. I progetti della categoria "recupero edilizio" relativi ad interventi di grado

superiore alla manutenzione ordinaria interessanti i ~~sui~~ fabbricati di cui ai successivi punti b1) e c1) devono informarsi ai seguenti principi:

- riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, dei caratteri tipologici originari dell'edificio nonché delle aree libere di pertinenza (corti e giardini), con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione, in caso di intervento parziale, delle analisi e dello studio all'intero edificio ~~(previa comunicazione scritta agli altri proprietari)~~;
- preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo così come dedotti dall'indagine precedente), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili (a pena di inammissibilità dell'istanza) dal Dirigente dell'Area Territorio;
- mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;

3. Tutti gli interventi edilizi ~~appartenenti alla categoria "recupero edilizio" e, limitatamente ai fabbricati di cui ai successivi punti b3) e c2), alla categoria "Nuova costruzione ampliamento~~" si attuano mediante intervento diretto fatti salvi gli interventi in ambiti contraddistinti sulle tavole con la sigla "PA" subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

~~4. Gli interventi appartenenti alla categoria "nuova costruzione" relativi ai fabbricati di cui ai successivi punti b2) e b3) si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.~~

~~5. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree libere, contraddistinte con la sigla "PA", sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.~~

~~6. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree libere, contraddistinte con la sigla "PCC", sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.~~

7. Gli interventi ricadenti nella categoria "ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo" ~~e "nuova costruzione, ", ad esclusione di quelli interessanti ambiti soggetti a pianificazione attuativa e di quelli al successivo punto c2)~~ ~~ricadenti in ambiti contraddistinti con la sigla "PA"~~, si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

   ~~o Uf = volume esistente~~

   o H = da definire in sede di Progetto Urbano in funzione dello sviluppo prevalente della cortina stradale

   o Ds = da definire nel Progetto Urbano in funzione dell'allineamento stradale prevalente ~~ove esistente~~

   o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti

   o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatte salve le deroghe di cui all'art. 2 punto 4

8. ~~Nelle aree libere soggette a preventivo~~ Negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa si utilizzano gli indici e i parametri indicati nelle schede allegate al presente articolato.

9. In caso di mutamento della destinazione d'uso con aggravio del carico Urbanistico ~~Cu,~~ i requisiti richiesti ai fini della verifica ~~computo~~ dei parcheggi pertinenziali possono essere soddisfatti, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, anche nei seguenti casi:

   - se la distanza dei parcheggi dal fabbricato non è superiore a 400 ml;
   - se, in ogni caso, i parcheggi sono raggiungibili con isocrona pedonale non superiore a 15 minuti,

- se, ~~in alternativa~~, ~~previo ricorso alla procedura del permesso di costruire convenzionato,~~ è previsto il ricorso alla monetizzazione.

10. Limitatamente agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi di somministrazione esistenti alla data di adozione del PGT nel tessuto storico, è consentito, fatti salvi tutti i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza richiesti dalla normativa vigente, l'utilizzo dell'eventuale piano interrato o seminterrato, nonché la realizzazione di soppalchi ove le altezze dei locali lo consentano, come estensione dell'attività in atto fino ad una Slp massima non superiore a mq. 250 previa corresponsione all'Amministrazione Comunale di un corrispettivo, per ogni mq. di incremento di Slp, da determinarsi con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base dei valori correnti di mercato riscontrabili nei singoli isolati cui appartiene l'ambito oggetto di intervento. Detti valori vengono aggiornati annualmente sulla base di criteri determinati dalla succitata deliberazione di Consiglio Comunale.

~~senza che ciò comporti incremento, ai fini urbanistici~~.

~~10.Sono sempre consentiti con procedura diretta previo ricorso al progetto urbano:~~

- ~~gli interventi "una tantum" di ampliamento dei fabbricati a prevalente destinazione d'uso residenziale presenti nel micro tessuto polifunzionale, con esclusione di quelli di cui al successivo punto b1), finalizzati all'adeguamento igienico sanitario e/o funzionale della sola unità abitativa, nel limite del 20% della Slp dell'edifico e comunque nel limite massimo di mq. 30,00;~~
- ~~gli interventi di sostituzione edilizia dei volumi superfetativi con recupero del relativo volume.~~

~~In entrambi i casi gli interventi:~~

- ~~dovranno, in linea prioritaria, costituire ampliamento dei corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle strade e dagli spazi pubblici;~~
- ~~potranno sostanziarsi nella sopraelevazione dei corpi di fabbrica prospicienti la sede stradale quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento proposto consenta il miglioramento della cortina stradale;~~
- ~~potranno essere effettuati anche a confine di proprietà ma solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso l'intervento dovrà essere realizzato in aderenza e non potrà esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale.~~

11. L'amministrazione comunale può sempre imporre, con l'assenso edilizio, prescrizioni particolari circa il rispetto di scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi

b) Norme per il micro tessuto polifunzionale

Nel micro tessuto "polifunzionale" sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1) relativamente ai fabbricati autorizzati ~~realizzati~~ prima del 1950 con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

<u>recupero edilizio</u>

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e non sostitutivo, anche con modifica del numero delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica e della conservazione delle facciate

2) relativamente ai fabbricati autorizzati ~~realizzati~~ prima del 1950 ma privi di

elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia:
  - o di tipo conservativo e non sostitutivo, anche con modifica del numero delle unità, con obbligo di conservazione delle facciate prospicienti strade e spazi pubblici o di uso pubblico
  - o di tipo sostitutivo, anche con diversa localizzazione e sagoma, di quei fabbricati connotati da caratteristiche che contrastano significativamente con la struttura, la forma, la tipologia e la morfologia del tessuto

~~- Integrale sostituzione edilizia.~~

~~Gli interventi di integrale sostituzione edilizia sono consentiti esclusivamente:~~

~~o sui fabbricati connotati da caratteristiche che contrastano significativamente con la struttura, la forma, la tipologia e la morfologia del tessuto;~~

~~o sui fabbricati assoggettabili agli interventi di demolizione e ricostruzione ricompresi nella categoria "ristrutturazione edilizia" di cui al punto precedente quando detta categoria di intervento costituisca ostacolo o impedimento alla contestuale realizzazione di opere di interesse pubblico.~~

~~Tutti gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione ricadenti nella categoria "ristrutturazione edilizia" sono soggetti alla procedura del Progetto Urbano.~~

3) relativamente ai fabbricati di epoca recente (autorizzati ~~realizzati~~ dopo il 1950):

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia anche di tipo sostitutivo

~~- Demolizione senza ricostruzione~~

~~Nuova costruzione~~

~~- Interventi di nuova costruzione limitatamente agli interventi di integrale sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione e sagoma~~

4. Oltre agli interventi edilizi precedentemente indicati, sono consentiti:

- sui fabbricati di cui ai punti b2) e b3), interventi "una tantum" di ampliamento finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale della sola unità immobiliare, nel limite del 20% della Slp dell'edifico e comunque nel limite massimo di mq. 30,00;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi superfetativi e/o degli accessori eventualmente presenti sull'area di pertinenza privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica.

In entrambi i casi gli interventi:

- dovranno, in linea prioritaria, costituire ampliamento dei corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle strade e dagli spazi pubblici;
- potranno sostanziarsi nella sopraelevazione dei corpi di fabbrica prospicienti la

sede stradale quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento proposto consenta il miglioramento della cortina stradale;

- potranno essere effettuati anche a confine di proprietà ma solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso l'intervento dovrà essere realizzato in aderenza e non potrà esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale.

c) Norme per il micro tessuto "Verde privato"

Nel micro tessuto "Verde privato" sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1) relativamente ai fabbricati con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e non sostitutivo, anche con modifica del numero delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica

2) relativamente ai fabbricati privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia anche di tipo sostitutivo

Nuova costruzione

- ampliamento degli edifici esistenti nel limite del 10% della Slp esistente, e comunque nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria Ef=0,6 mq/mq, dell'altezza massima esistente, delle norme del codice civile sulle distanze e altresì della costruzione degli spazi liberi definiti dal giardino con le essenze arboree preesistenti.

d) Norme per il micro tessuto commerciale

~~1. Sui fabbricati esistenti ad uso commerciale sono consentiti:~~

1. Nel micro tessuto "commerciale" sono consentiti con procedura diretta seguenti interventi edilizi:

- o Interventi di manutenzione ordinaria
- o Interventi di manutenzione straordinaria
- o Interventi di restauro e risanamento conservativo
- o Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

~~gli interventi della categoria "recupero edilizio" con esclusione di quelli comportanti sostituzione edilizia parziale o totale~~

- ~~con piano attuativo gli interventi di nuova costruzione limitatamente agli interventi di integrale sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione e sagoma~~
- o Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

~~o Uf = Slp esistente~~

- H = da definire nel Progetto Urbano in funzione dello sviluppo prevalente della cortina stradale
- Ds = da definire nel Progetto Urbano in funzione dell'allineamento stradale prevalente
- Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
- Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatte salve le deroghe di cui all'art. 2 punto 4

e) Destinazioni d'uso

1. In tutto il tessuto storico non è consentita la localizzazione di attività che per motivi di sicurezza, di affollamento o di decoro, contrastano con gli obiettivi del tessuto quali "sale gioco", "phone center", "sex shop" o assimilabili;

2. Nei singoli micro tessuti ~~costituenti il tessuto della espansione~~ **non sono ammesse** le seguenti destinazioni d'uso:

e1) nel micro tessuto polifunzionale

- Funzioni commerciali: medie strutture con superficie di vendita > di 500 mq.
- Funzioni terziarie: discoteche, fiere ~~con Cu A ad eccezione delle attrezzature per lo spettacolo~~
- Funzioni produttive
- Funzioni agricole

E' incentivata, anche tramite eventuale riduzione degli oneri costruttivi:

✓ la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada a esercizi commerciali "di vicinato" e ad attività artigianali qualificabili "di quartiere";

✓ la destinazione d'uso degli altri piani fuori terra a funzioni residenziali.

e2) nel micro tessuto "verde privato"

- funzioni commerciali: medie strutture di vendita
- funzioni terziarie: ~~con CuA: e quelle riconducibili a~~ artigianato di servizio ~~alla famiglia e~~ all'auto, attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo, fiere, complessi direzionali;
- funzioni produttive
- ~~funzioni turistico ricettive ad esclusione delle strutture alberghiere~~
- funzioni agricole.

e3) nel micro tessuto "commerciale"

- funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una Slp massima non superiore a 150 mq.
- funzioni terziarie: ~~con CuA~~; terziario diffuso, attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere, complessi direzionali
- funzioni produttive
- funzioni turistico-ricettive
- funzioni agricole.

Art. 23 – Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica

1. Nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica gli interventi edilizi e urbanistici hanno come obiettivo il mantenimento e il consolidamento, ove già presente, e la riproposizione, ove necessario, della struttura e della forma urbana nonché della

tipologia edilizia il cui paradigma di riferimento è rappresentato dal tessuto storico. Questo obiettivo viene perseguito attraverso:

a) il completamento del sistema costituito dai fabbricati e dalle aree libere che concorrono alla definizione degli isolati;

b) la persistenza e la ricostruzione della maglia urbana attraverso il recupero dei rettifili stradali e delle relative cortine ove esistenti;

c) la conservazione degli specifici caratteri storico – morfologici – materiali ed immateriali – presenti;

d) la tutela e la valorizzazione dei beni vincolati;

e) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate o dismesse, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione;

f) la riqualificazione e la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni appartenenti al sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed a quello insediativo (corti, giardini, orti);

a) Norme generali

1. Nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione della tipologia edilizia e/o delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:

- micro tessuto polifunzionale
- micro tessuto produttivo
- micro tessuto "verde privato"
- micro tessuto commerciale

b) Norme per il micro tessuto polifunzionale

Nel micro tessuto "polifunzionale" ~~In questo micro tessuto~~ sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1. relativamente ai fabbricati autorizzati ~~realizzati~~ prima del 1950 con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

   recupero edilizio

   - Interventi di manutenzione ordinaria
   - Interventi di manutenzione straordinaria
   - Interventi di restauro e risanamento conservativo
   - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e non sostitutivo, anche con modifica del numero delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica e conservazione delle facciate

~~2) relativamente a quelli fabbricati autorizzati realizzati prima del 1950 ma privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:~~

~~- Interventi di manutenzione ordinaria~~

~~- Interventi di manutenzione straordinaria~~

~~- Interventi di restauro e risanamento conservativo~~

~~- ristrutturazione edilizia.~~

~~Gli interventi di demolizione e ricostruzione ricompresi nella categoria "ristrutturazione edilizia" sono ammessi esclusivamente per quei fabbricati in cui sia stata preliminarmente attestata con perizia asseverata, e successivamente verificata dall'Ufficio Tecnico, l'impossibilità ad intervenire senza mettere a repentaglio l'incolumità degli addetti ai lavori.~~

~~- Integrale sostituzione edilizia.~~

~~Gli interventi di integrale sostituzione edilizia sono consentiti esclusivamente sui fabbricati connotati da caratteristiche che contrastano significativamente con la struttura, la forma, la tipologia e la morfologia del tessuto.~~

~~Gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione ricadenti nella categoria "ristrutturazione edilizia" sono soggetti alla procedura del Progetto Urbano.~~

2. relativamente a tutte le altre aree edificate e non: ~~fabbricati di epoca recente (realizzati dopo il 1950):~~

<u>recupero edilizio</u>

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia

<u>Nuova costruzione</u>

- Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - Uf = 0,6 mq/mq con Uf max = 0,69 mq/mq
  - Rc = 40%
  - Ip = 20%
  - H = da definire nel Progetto Urbano in funzione dello sviluppo prevalente della cortina stradale
  - Ds = da definire nel Progetto Urbano in funzione dell'allineamento stradale ove esistente
  - Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68,
  - Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatte salve le deroghe di cui all'art. 2 punto 4

3. Oltre agli interventi edilizi precedentemente indicati, sono consentiti:

- sui fabbricati di cui ai punti b2) interventi "una tantum" di ampliamento finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale della sola unità immobiliare, nel limite del 20% della Slp dell'edifico e comunque nel limite massimo di mq. 30,00;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi superfetativi e/o degli accessori eventualmente presenti sull'area di pertinenza privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica.

In entrambi i casi gli interventi:

- dovranno, in linea prioritaria, costituire ampliamento dei corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle strade e dagli spazi pubblici;
- potranno sostanziarsi nella sopraelevazione dei corpi di fabbrica prospicienti la sede stradale quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento proposto consenta il miglioramento della cortina stradale;
- potranno essere effettuati anche a confine di proprietà ma solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso l'intervento dovrà essere realizzato in aderenza e non potrà esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale.

4. Tutti i progetti di intervento ~~sui fabbricati di cui ai precedenti punti~~, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, devono essere corredati:

- di documentazione fotografica
- di ~~un apposito studio con il quale i fabbricati, attraverso~~ indagini storiche, catastali, documentali in forza delle quali i fabbricati vengono individuati e classificati così come previsto ai punti precedenti.

- di dichiarazione del progettista con la quale assevera la data dell'atto autorizzativo del fabbricato e la presenza o meno di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica

5. I progetti relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria sui fabbricati di cui al precedente punto b1) devono informarsi ai seguenti principi:

- riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, dei caratteri tipologici originari dell'edificio nonché delle aree libere di pertinenza (corti e giardini), con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio ~~(previa comunicazione scritta agli altri proprietari)~~;
- preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo così come dedotti dall'indagine precedente), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili (a pena di inammissibilità dell'istanza) dal Dirigente dell'area Territorio;
- mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;

6. Tutti gli interventi ~~appartenenti alla categoria "recupero edilizio"~~ si attuano mediante intervento diretto; gli interventi appartenenti alla categoria "nuova costruzione" ~~si attuano mediante permesso di costruire convenzionato~~ sono assoggettati alla procedura del progetto urbano.

7. In caso di mutamento della destinazione d'uso con aggravio del carico Urbanistico ~~Cu,~~ i requisiti richiesti ai fini della verifica ~~computo~~ dei parcheggi pertinenziali possono essere soddisfatti, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, anche nei seguenti casi:

- se la distanza dei parcheggi dal fabbricato non è superiore a 300 ml;
- se, in ogni caso, i parcheggi sono raggiungibili con isocrona pedonale non superiore a 10 minuti,
- se, ~~in alternativa~~, ~~previo ricorso alla procedura del permesso di costruire convenzionato,~~ è previsto il ricorso alla monetizzazione.

8. L'amministrazione comunale può sempre imporre, con l'assenso edilizio, prescrizioni particolari circa il rispetto di scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi.

c) Norme per il micro tessuto produttivo

1. ~~Sui fabbricati esistenti ad uso produttivo~~ In questo micro tessuto sono consentiti ~~tutti gli interventi della categoria "recupero edilizio" e "nuova costruzione: ampliamento" nel rispetto dei seguenti indici e parametri~~ con procedura diretta i seguenti interventi edilizi:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia

Nuova costruzione

- Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri
  - Rc = 65%
  - Ip = 20%
  - H = esistente
  - Ds = allineamento prevalente degli edifici adiacenti

- Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68
- Dc = ml. 5,00

~~2. Tutti gli interventi edilizi si attuano mediante intervento diretto.~~

d) Norme per il micro tessuto "verde privato"

In questo micro tessuto sono consentiti, con procedura diretta, i seguenti interventi:

1. relativamente ai fabbricati con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

   recupero edilizio

   - Interventi di manutenzione ordinaria
   - Interventi di manutenzione straordinaria
   - Interventi di restauro e risanamento conservativo
   - Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e non sostitutivo, anche con modifica del numero delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica

2. relativamente ai fabbricati privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

   recupero edilizio

   - Interventi di manutenzione ordinaria
   - Interventi di manutenzione straordinaria
   - Interventi di restauro e risanamento conservativo
   - Interventi di ristrutturazione edilizia anche di tipo sostitutivo

   Nuova costruzione

   - ampliamento degli edifici esistenti nel limite del 10% della Slp esistente, e comunque nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria Ef=0,6 mq/mq, dell'altezza massima esistente, delle norme del codice civile sulle distanze e altresì della costruzione degli spazi liberi definiti dal giardino con le essenze arboree preesistenti.

~~Gli interventi di demolizione e ricostruzione ricadenti in questa categoria sono soggetti alla procedura del Progetto Urbano.~~

~~2. Tutti i progetti di intervento su fabbricati esistenti, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, devono essere corredati di documentazione fotografica e di un apposito studio con il quale i fabbricati, attraverso indagini storiche, catastali, documentali vengono individuati e classificati così come previsto ai commi precedenti~~

3. Tutti i progetti di intervento ~~sui fabbricati di cui ai precedenti punti~~, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, devono essere corredati:

- di documentazione fotografica
- ~~di un apposito studio con il quale i fabbricati, attraverso indagini storiche, catastali, documentali in forza delle quali i fabbricati vengono individuati e classificati così come previsto ai commi precedenti.~~
- di dichiarazione del progettista con la quale assevera la presenza o meno di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica

3. I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria sui fabbricati di cui al precedente punto d1) devono essere corredati di un apposito studio e devono informarsi ai seguenti principi:

- riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, dei caratteri tipologici originari dell'edificio nonché delle aree libere di pertinenza (corti e giardini), con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero

edificio (previa comunicazione scritta agli altri proprietari);

- preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo così come dedotti dall'indagine precedente), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili (a pena di inammissibilità dell'istanza) dal responsabile del procedimento;
- mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari.

e) Norme per il micro tessuto commerciale

~~Sui fabbricati esistenti ad uso commerciale sono consentiti, con procedura diretta, gli interventi della categoria "recupero edilizio" e "nuova costruzione: ampliamento" nel rispetto dei seguenti indici e parametri:~~

1. In questo micro tessuto sono consentiti con procedura diretta i seguenti interventi edilizi:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia

nuova costruzione

- ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - Rc = 50%
  - Ip = 20%
  - H = ml. 9,00
  - Df = ml.10,00
  - Dc = ml. 5,00
  - Ds = ml. 5,00;

f) Destinazioni d'uso

~~1. In tutto il tessuto di ricucitura morfologica e tipologica non è consentita la localizzazione di attività identificabili come "sale gioco", "phone center", "sex shop" o assimilabili che per motivi di sicurezza, di affollamento o di decoro, contrastano con gli obiettivi del tessuto.~~

1. In tutto il tessuto di ricucitura morfologica e tipologica non è consentita:
   - la localizzazione di attività che per motivi di sicurezza, di affollamento o di decoro, contrastano con gli obiettivi del tessuto quali "sale gioco", "phone center", "sex shop" o assimilabili;
   - la localizzazione di attività insalubri di 1a classe di cui al D.M. 05/09/1994
2. Nei singoli micro tessuti ~~costituenti il tessuto di ricucitura morfologica e tipologica~~ **non sono ammesse** le seguenti destinazioni d'uso:

f1) nel micro tessuto polifunzionale

- Funzioni commerciali: medie strutture con superficie di vendita > di 1.000 mq.
- Funzioni terziarie: discoteche, fiere ~~con Cu A ad eccezione delle attrezzature per lo spettacolo~~
- Funzioni produttive
- Funzioni agricole

f2) nel micro tessuto produttivo

- Funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una Slp massima non superiore a 120 mq.
- Funzioni commerciali.
- Funzioni terziarie ad eccezione: dell'artigianato di servizio alla famiglia, dell'artigianato di servizio all'auto, ~~con o senza la vendita di autoveicoli~~ di una quota non eccedente il ~~superiore al~~ 30% della Slp complessiva destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta.
- Funzioni turistico-ricettive
- Funzioni agricole.

~~In questo micro tessuto è' consentita l'individuazione, per una quota non superiore al 30% della Slp complessiva, di una superficie destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta.~~

~~In questo micro tessuto non è consentito l'insediamento di attività industriali classificate insalubri di 1a classe dal D.M. 19 novembre 1981, di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e sono fatte salve le vigenti norme in materia di salute ed igiene, ivi comprese quelle sulla raccolta delle acque di prima pioggia.~~

~~f3) nelle aree del micro tessuto produttivo oggetto di riconversione funzionale (di cui al precedente art. 15)~~

- ~~Funzioni residenziali: nella quantità eccedente il 60% della Slp in progetto comprensiva della superficie oggetto di cessione~~
- ~~Funzioni commerciali: medie strutture con superficie di vendita > di 1.000 mq.~~
- ~~Funzioni terziarie: con Cu A attrezzature per lo spettacolo e le fiere~~
- ~~Funzioni produttive~~
- ~~Funzioni agricole~~

f3) nel micro tessuto "verde privato"

- funzioni commerciali: medie strutture di vendita
- funzioni terziarie: ~~con CuA e quelle riconducibili a artigianato di servizio alla famiglia,~~ artigianato di servizio all'auto, attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere, complessi direzionali;
- funzioni produttive
- ~~funzioni turistico ricettive ad esclusione delle strutture alberghiere~~
- funzioni agricole.

f4) nel micro tessuto "commerciale"

- funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una Slp massima non superiore a 150 mq.
- funzioni terziarie ~~con CuA~~; terziario diffuso, attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere, complessi direzionali
- funzioni produttive
- funzioni turistico-ricettive
- funzioni agricole.

Art. 24 – Tessuto della espansione

In questo tessuto gli interventi edilizi e urbanistici hanno come obiettivo la riqualificazione della maglia urbana esistente attraverso:

a) il completamento del sistema costituito dai fabbricati e dalle aree libere;

b) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni appartenenti al sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed a quello insediativo (corti, giardini, orti);

a) Norme generali

1. Nel tessuto della espansione si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:

- micro tessuto polifunzionale
- micro tessuto produttivo
- micro tessuto "verde privato"
- micro tessuto commerciale

2. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree ~~libere,~~ contraddistinte con la sigla "PA", sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

3. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree ~~libere,~~ contraddistinte con la sigla "PCC", sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.

4. Gli interventi edilizi che interessano aree ~~libere~~ non ricomprese in quelle di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono consentiti con modalità diretta.

5. Negli interventi subordinati a Piano attuativo o a Permesso di costruire convenzionato, è sempre dovuta la cessione delle aree pubbliche o di interesse pubblico e generale nella quantità indicata negli allegati al presente articolato (P.A.) o individuata dalle tavole grafiche (PCC).

6. Negli interventi subordinati a Piano attuativo in cui non è prevista cessione o è prevista solo in quota parte, rispetto al parametro di riferimento dettato dal Piano dei Servizi, è obbligatorio il ricorso alla monetizzazione per la mancata cessione o per la quota mancante.

7. In tutti gli interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato l'operatore è tenuto alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti previste dal PGT all'interno o a confine dell'ambito oggetto di intervento e/o ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

b) Norme per il micro tessuto polifunzionale

1. ~~Sui fabbricati ricadenti~~ In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:

✓ "recupero edilizio"

✓ "nuova costruzione"

2. Gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli interessanti ~~fabbricati ricadenti in~~ aree subordinate a preventivo piano attuativo ~~e nel micro tessuto "verde privato"~~, si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Uf = 0,60 mq/mq con Uf max = 0,69 mq/mq
- H = ml. 10,50
- Rc = 50%
- Ip = 30%
- Ds = ml. 5,00
- Df = ml.10,00
- Dc = ml. 5,00

3. Nelle aree ~~libere~~ soggette a preventivo piano attuativo si utilizzano gli indici e i parametri indicati negli allegati al presente articolato. In caso di richiesta da parte del soggetto attuatore di applicazione del sistema incentivale per la riqualificazione

ambientale di cui all'art. 17, l'indice di premialità Ipr max è pari al 15% della Slp.

4. L'amministrazione comunale può sempre imporre, con l'assenso edilizio, prescrizioni particolari circa il rispetto di scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi.

c) Norme per il micro tessuto produttivo

1. ~~Sui fabbricati ricadenti~~ in questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:

✓ "recupero edilizio"

✓ "nuova costruzione"

2. Gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli interessanti ~~fabbricati ricadenti in~~ aree subordinate a preventivo piano attuativo ~~e nel micro tessuto "verde privato"~~ e di quelli effettuati ai sensi del precedente art. 15,

si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Rc = 65%
- Ip = 20%
- H = esistente
- Ds = ml. 5,00 e comunque nel rispetto del codice della strada
- Df = ml. 10,00
- Dc = ml. 5,00

~~2. Tutti gli interventi edilizi si attuano mediante intervento diretto con la sola esclusione di quelli effettuati ai sensi del precedente art. 15.~~

d) Norme per il micro tessuto "verde privato"

1. In questo micro tessuto ~~Sui fabbricati presenti in questo micro tessuto~~ sono consentiti, con procedura diretta, i seguenti interventi:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia

Nuova costruzione

- ampliamento "una tantum" degli edifici esistenti nel limite del 10% della Slp esistente, e comunque nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria Uf=0,6 mq/mq, dell'altezza massima esistente, delle norme del codice civile sulle distanze e altresì della costruzione degli spazi liberi definiti dal giardino con le essenze arboree preesistenti.

2. Sulle aree non edificate alla data di adozione del PGT è consentita la conduzione di orti e giardini privati nonché la realizzazione di fabbricati accessori per il ricovero attrezzi di superficie non superiore a 10 mq. e di altezza media interna non superiore a ml. 2,50.

e) Norme per il micro tessuto commerciale

1. ~~Sui fabbricati ricadenti~~ In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:

✓ "recupero edilizio"

✓ "nuova costruzione"

2. Gli interventi della categoria "nuova costruzione si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

~~1. Sui fabbricati esistenti ad uso commerciale sono consentiti, con procedura diretta, interventi della categoria "recupero edilizio" e "nuova costruzione: ampliamento" nel rispetto dei seguenti indici e parametri:~~

- Rc = 50%
- Ip = 20%
- H = ml. 9,50
- Df = ml.10,00
- Dc = ml. 5,00
- Ds = ml. 5,00;

f) Destinazioni d'uso

1. In tutto il tessuto dell'espansione non è consentita la localizzazione di attività insalubri di 1a classe di cui al D.M. 05/09/1994

2. Nei singoli micro tessuti ~~costituenti il tessuto della espansione~~ **non sono ammesse** le seguenti destinazioni d'uso:

f1) nel micro tessuto polifunzionale

- Funzioni commerciali: medie strutture con di superficie di vendita > di 1.500 mq.
- Funzioni terziarie: fiere, complessi direzionali ~~con Cu A~~
- Funzioni produttive
- Funzioni agricole

f2) nel micro tessuto produttivo

- Funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una Slp massima non superiore a 120 mq.
- Funzioni commerciali ~~ad eccezione dell'esposizione e vendita di autoveicoli~~.
- Funzioni terziarie ad eccezione: dell'artigianato di servizio alla famiglia, dell'artigianato di servizio all'auto, ~~con o senza la vendita di autoveicoli~~ di una quota non eccedente il ~~superiore al~~ 30% della Slp complessiva destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta.
- Funzioni turistico-ricettive
- Funzioni agricole.

~~In questo micro tessuto è' consentita l'individuazione, per una quota non superiore al 30% della Slp complessiva, di superfici destinate a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta.~~

~~In questo micro tessuto non è consentito l'insediamento di attività industriali classificate insalubri di 1a classe dal D.M. 19 novembre 1981, di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e sono fatte salve le vigenti norme in materia di salute ed igiene, ivi comprese quelle sulla raccolta delle acque di prima pioggia.~~

~~f3) nelle aree del micro tessuto produttivo oggetto di riconversione funzionale (di cui al precedente art. 15)~~

- ~~Funzioni residenziali nella quantità eccedente il 70% della Slp in progetto comprensiva della eventuale superficie oggetto di cessione~~
- ~~Funzioni commerciali: medie strutture con di superficie di vendita > di 1.500 mq.~~
- ~~Funzioni terziarie: fiere, complessi direzionali con Cu A~~
- ~~Funzioni turistico ricettive: Centri congressi diverse dalle strutture alberghiere~~
- ~~Funzioni produttive~~
- ~~Funzioni agricole~~

f3) nel micro tessuto "verde privato"

- funzioni terziarie: ~~con CuA e quelle riconducibili a~~ artigianato di servizio alla famiglia e all'auto; attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere, complessi direzionali
- funzioni produttive
- funzioni turistico-ricettive: centri congressi ~~ad esclusione delle strutture alberghiere~~
- funzioni agricole.

f4) nel micro tessuto "commerciale"

- funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una Slp massima non superiore a 150 mq.
- funzioni terziarie: terziario diffuso, attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere, complessi direzionali ~~con CuA;~~
- funzioni produttive
- funzioni turistico-ricettive
- funzioni agricole.

Art. 25 – Il Tessuto della diffusione

In questo tessuto la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:

a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente tramite interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e di ampliamento;

b) la qualificazione e la maggiore dotazione di spazi pubblici;

c) il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;

d) la traformazione programmata delle aree libere con annesso rafforzamento della maglia infrastrutturativa.

a) Norme generali

1. Nel tessuto della diffusione si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:

- micro tessuto polifunzionale
- micro tessuto produttivo
- micro tessuto "verde privato"

2. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree ~~libere,~~ contraddistinte con la sigla "PA", sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

3. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree ~~libere,~~ contraddistinte con la sigla "PCC", sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.

4. Gli interventi edilizi che interessano aree ~~libere~~ non ricomprese in quelle di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono consentiti con modalità diretta.

5. Negli interventi subordinati a Piano attuativo o a Permesso di costruire convenzionato, è sempre dovuta la cessione delle aree pubbliche o di interesse pubblico e generale nella quantità indicata negli allegati al presente articolato (P.A.) o individuata dalle tavole grafiche (PCC).

6. Negli interventi subordinati a Piano attuativo in cui non è prevista cessione o è prevista solo in quota parte, rispetto al parametro di riferimento dettato dal Piano dei Servizi, è obbligatorio il ricorso alla monetizzazione per la mancata cessione o per la quota mancante.

7. In tutti gli interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato l'operatore è tenuto alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti previste dal PGT all'interno o a confine dell'ambito di intervento e/o ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

b) Norme per il micro tessuto polifunzionale

1. In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:

✓ "recupero edilizio"

✓ "nuova costruzione"

2. Gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli interessanti aree subordinate a preventivo piano attuativo si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

~~Sui fabbricati ricadenti in questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria "recupero edilizio" e "nuova costruzione"~~

~~2. Tutti gli interventi della categoria "ampliamento" e "nuova costruzione", con esclusione di quelli interessanti aree subordinate a preventivo piano attuativo e/o aree ricadenti nel micro tessuto "verde privato" si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:~~

- Uf = 0,35 mq/mq con Uf max = 0,40 mq/mq
- H = ml. 8,00
- Rc = 30%
- Ip = 40%
- Ds = ml. 5,00 e comunque nel rispetto del codice della strada
- Df = ml.10,00
- Dc = ml. 5,00

3. Nelle aree ~~libere~~ soggette a preventivo piano attuativo si utilizzano gli indici e i parametri indicati negli allegati al presente articolato. In caso di richiesta da parte del soggetto attuatore di applicazione del sistema incentivale per la riqualificazione ambientale di cui all'art. 17, l'indice di premiabilità Ipr max è pari al 15% della Slp.

4. L'amministrazione comunale può sempre imporre, con l'assenso edilizio, prescrizioni particolari circa il rispetto di scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi.

c) Norme per il micro tessuto produttivo

~~1. In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria "recupero edilizio" e "nuova costruzione" nel rispetto dei seguenti indici e parametri:~~

1. In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:

✓ "recupero edilizio"

✓ "nuova costruzione"

2. Gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli effettuati ai sensi del precedente art. 15, si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Rc = 50%
- Ip = 20%
- H = esistente
- Ds = ml. 5,00 e comunque nel rispetto del codice della strada
- Df = ml. 10,00
- Dc = ml. 5,00

~~2. Tutti gli interventi edilizi si attuano mediante intervento diretto con la sola esclusione di quelli effettuati ai sensi del precedente art. 15.~~

d) Norme per il micro tessuto "verde privato"

1. In questo micro tessuto sono consentiti con procedura diretta, i seguenti interventi:

Recupero edilizio

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Nuova costruzione

- ampliamento una tantum" degli edifici esistenti nel limite del 10% della Slp esistente, e comunque nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria uf=0,35 mq/mq, dell'altezza massima esistente, delle norme del codice civile sulle distanze e altresì della costruzione degli spazi liberi definiti dal giardino con le essenze arboree preesistenti.

2. Sulle aree non edificate alla data di adozione del PGT è consentita la conduzione di orti e giardini privati nonché la realizzazione di fabbricati accessori per il ricovero attrezzi di superficie non superiore a 10 mq. e di altezza media interna non superiore a ml. 2,50.

e) Destinazioni d'uso

1. In tutto il tessuto della diffusione non è consentita la localizzazione di attività insalubri di 1a classe di cui al D.M. 05/09/1994

2. Nei singoli micro tessuti costituenti il tessuto della ~~espansione~~ diffusione **non sono ammesse** le seguenti destinazioni d'uso:

e1) nel micro tessuto polifunzionale

- Funzioni commerciali: medie strutture con superficie di vendita > di 1.000 mq.
- Funzioni terziarie attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere, complessi direzionali ~~con Cu A~~
- Funzioni produttive
- Funzioni agricole

e2) nel micro tessuto produttivo

- Funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una Slp massima non superiore a 120 mq.
- Funzioni commerciali ~~ad eccezione dell'esposizione e vendita di autoveicoli~~.
- Funzioni terziarie ad eccezione: dell'artigianato di servizio alla famiglia, dell'artigianato di servizio all'auto, ~~con o senza la vendita di autoveicoli~~ di una quota non eccedente il ~~superiore al~~ 30% della Slp complessiva destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta.
- Funzioni turistico-ricettive
- Funzioni agricole.

~~In questo micro tessuto è' consentita l'individuazione, per una quota non superiore al 30% della Slp complessiva, di una superficie destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta.~~

~~In questo micro tessuto non è consentito l'insediamento di attività industriali classificate insalubri di 1a classe dal D.M. 19 novembre 1981, di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e sono fatte salve le vigenti norme in materia di salute ed igiene, ivi comprese quelle sulla raccolta delle acque di prima pioggia.~~

~~e3) nelle aree del micro tessuto produttivo oggetto di riconversione funzionale (di cui al precedente art. 15)~~

~~- Funzioni commerciali: medie strutture con superficie di vendita > di 1.000 mq.~~

~~- Funzioni terziarie: attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere, complessi direzionali con Cu A~~

~~- Funzioni turistico-ricettive diverse dalle strutture alberghiere~~

~~- Funzioni produttive~~

~~- Funzioni agricole~~

e3) nel micro tessuto "verde privato"

- funzioni produttive
- funzioni terziarie: ~~con CuA e quelle riconducibili a~~ artigianato di servizio alla famiglia e all'auto; attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere, complessi direzionali
- funzioni turistico-ricettive: Centri congressi
- funzioni agricole.

Art. 26 – Il Tessuto della economia

1. In questo tessuto la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo il mantenimento e il potenziamento degli insediamenti produttivi al fine di sostenere lo sviluppo socio-economico del territorio.

2. Più in particolare la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:

a) il mantenimento sul territorio comunale del sistema produttivo esistente tramite interventi di recupero, di adeguamento e ampliamento;

b) la realizzazione di nuovi insediamenti;

c) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;

a) Norme generali

1. Nel tessuto della economia si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:

- micro tessuto produttivo
- micro tessuto commerciale
- micro tessuto polifunzionale

2. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree ~~libere~~, contraddistinte con la sigla "PA", sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

3. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree ~~libere~~, contraddistinte con la sigla "PCC", sono subordinati a permesso di costruire convenzionato.

4. Gli interventi edilizi che interessano aree ~~libere~~ non ricomprese in quelle di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono consentiti con modalità diretta.

5. Negli interventi subordinati a Piano attuativo o a Permesso di costruire convenzionato, è sempre dovuta la cessione delle aree pubbliche o di interesse pubblico e generale nella quantità indicata negli allegati al presente articolato (P.A.) o individuata dalle tavole grafiche (PCC).

6. Negli interventi subordinati a Piano attuativo in cui non è prevista cessione o è prevista solo in quota parte, rispetto al parametro di riferimento dettato dal Piano dei Servizi, è obbligatorio il ricorso alla monetizzazione per la mancata cessione o per la quota mancante.

7. In tutti gli interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato l'operatore è tenuto alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti previste dal PGT all'interno o a confine dell'ambito di intervento e/o ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

b) Norme per il micro tessuto produttivo

1. In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:

✓ "recupero edilizio"

✓ "nuova costruzione"

~~1. Nelle aree edificate e sulle aree libere non subordinate a preventivo piano attuativo sono consentiti con procedura diretta interventi della categoria "recupero edilizio" e "nuova costruzione" nel rispetto dei seguenti indici e parametri:~~

2. Gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli interessanti aree subordinate a preventivo piano attuativo, si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Rc = 65%
- Ip = 20%
- H = ml. 12,00
- Df = ml.10,00
- Dc = ml. 6,00 in generale
  ml. 10,00 con proprietà ricadenti in altri tessuti.
- Ds = ml.10,00 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della strada;

2. Sulle aree ~~libere~~ subordinate a preventivo piano attuativo si utilizzano gli indici e i parametri indicati negli allegati al presente articolato.

c) Norme per il micro tessuto commerciale

~~1. In questo micro tessuto sono consentiti, mediante intervento diretto, interventi della categoria "recupero edilizio" e "nuova costruzione" nel rispetto dei seguenti indici e parametri:~~

1. In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:

✓ "recupero edilizio"

✓ "nuova costruzione"

2. Gli interventi della categoria "nuova costruzione si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Uf = 1,00 mq/mq
- Rc = 50%
- Ip = 20%
- H = ml. 9,50
- Df = ml.10,00
- Dc = ml. 5,00
- Ds = ml.10,00 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della strada;

d) Norme per il micro tessuto polifunzionale

1. Nelle aree ~~libere~~ presenti in questo micro tessuto si applicano gli indici urbanistici e edilizi di cui all'art. 23 punto b) "Tessuto dell'espansione - micro tessuto polifunzionale"

2. Sui fabbricati presenti in questo micro tessuto alla data di adozione del PGT sono consentiti:

- mediante intervento diretto i seguenti interventi:

  <u>recupero edilizio</u>

  - Interventi di manutenzione ordinaria

- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia

Nuova costruzione

- ampliamento nei limiti del 10% della Slp esistente, nel rispetto dell'altezza esistente.

- mediante permesso di costruire convenzionato, in caso di cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione produttiva o commerciale, gli interventi di:

Nuova costruzione

- demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri di cui ai precedenti punti b) e c) del presente articolo.

e) destinazioni d'uso

1. Nei singoli micro tessuti costituenti il tessuto della economia **non sono ammesse** le seguenti destinazioni d'uso:

e1) nel micro tessuto produttivo

- Funzioni residenziali ad eccezione della residenza del proprietario e/ocustode per una Slp massima non superiore a 150 mq.
- Funzioni commerciali
- Funzioni terziarie ad eccezione: dell'artigianato di servizio alla famiglia, dell'artigianato di servizio all'auto, ~~con o senza la vendita di autoveicoli~~ di una quota non eccedente il ~~superiore al~~ 30% della Slp complessiva destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta.
- Funzioni turistico-ricettive
- Funzioni agricole

~~In questo micro tessuto è' consentita l'individuazione, per una quota non superiore al 30% della Slp complessiva, di una superficie destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta.~~

e2) nel micro tessuto commerciale

- Funzioni residenziali
- Funzioni terziarie
- Funzioni produttive
- Funzioni turistico-ricettive
- Funzioni agricole.

e3) nel micro tessuto polifunzionale

✓ in caso di interventi edilizi della categoria "recupero edilizio" e "nuova costruzione – ampliamento":

- Funzioni commerciali: medie strutture con sup. di vendita > di 1.000 mq.
- Funzioni terziarie: attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere, complessi direzionali ~~con Cu A~~
- Funzioni produttive
- Funzioni agricole

✓ in caso di cambio di destinazione d'uso:

- Funzioni residenziali ad eccezione della residenza del proprietario e/ocustode per una Slp massima non superiore a 150 mq.
- Funzioni terziarie ad eccezione dell'artigianato di servizio alla famiglia e dell'artigianato di servizio all'auto ~~compresa la vendita di autoveicoli~~
- Funzioni turistico-ricettive: centri congressi

- Funzioni agricole.

Titolo V
Territori a vocazionalità consolidata

Art. 27 - L'assetto paesaggistico-ambientale

1. Sono componenti dell'assetto paesaggistico - ambientale:

a) ~~le aree che per il mantenimento dei caratteri naturalistici ancora presenti sul territorio;~~ le aree facenti parte del Parco Locale di Interesse Sovraccomunale (PLIS) "Brianza Centrale"

b) le aree ~~che, per la loro valenza naturalistica e la loro localizzazione, il PGT individua come ampliamento del Parco "Brianza Centrale";~~ individuate nel PTCP come "rete verde di ricomposizione paesaggistica" con valenza anche di rete ecologica

c) le aree ricadenti negli ambiti definiti di "interesse provinciale" dal PTCP

c) ulteriori aree esterne al Parco "Brianza Centrale" che il PGT individua come necessarie per il completamento dell'assetto paesaggistico-ambientale ~~del territorio comunale comprendenti:~~

~~✓ le aree a verde paesaggistico ambientale~~

d) le aree boscate o ricoperte da vegetazione arborea

e) gli arbusteti, i filari e gli alberi di interesse monumentale

2. Gli arbusteti e i filari assumono interesse paesistico per le loro caratteristiche e per la loro collocazione e rappresentano un importante elemento di equilibrio ecologico.

3. Gli esemplari arborei individuati, ancorchè singoli, costituiscono elementi di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.

4. Concorrono all'assetto paesaggistico-ambientale anche le aree a verde pubblico e privato.

~~5. Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio le componenti della 'rete ecologica' di cui ai successivi articoli.~~

5. Gli interventi ammessi sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione delle aree. In particolare, la valorizzazione comporta il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originali degli ambiti che compongono l'assetto del presente Titolo; mentre la riqualificazione comporta (comunque ai fini della valorizzazione) il recupero di aree che potrebbero essere una risorsa in termini paesaggistico-ambientale.

6. Gli interventi su queste aree, ove ammessi, devono essere coerenti con l'obbiettivo di:

a) preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio;

b) proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;

c) assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

Art. 28 - Rapporti del Piano delle regole con il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l'azione di tutela del paesaggio contenuta nel Piano territoriale paesistico regionale.

2. L'applicazione del Piano delle regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del Piano territoriale paesistico regionale, ai sensi e per gli effetti delle NTA del piano territoriale paesistico medesimo.

Art. 29 - Rapporti del Piano delle Regole ~~con gli ambiti agricola dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali.~~ del con il PTCP della Provincia di Monza e Brianza

1. Il piano delle regole, in conformità a quanto previsto dalla normativa del PTCP individua graficamente e norma nel presente articolato:

1. le aree destinate all'agricoltura assumendo l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, di cui all'art. 6 delle Norme del succitato PTCP, con la sola rettifica, apportata ai sensi dell'art. 7 comma 3 delle norme del PTCP, in zona Orcelletto dove la presenza di numerosi edifici determina una oggettiva incoerenza dello stato dei luoghi con quanto individuato nel PTCP, peraltro già individuate dal DUSAF come aree antropizzate;
2. le aree agricole di interesse comunale
3. i boschi e le aree boscate
4. i beni storico architettonici
5. il tessuto storico e gli aggregati storici
6. le ville storiche, i giardini storici,le case e i palazzi meritevoli di tutela
7. la viabilità di interesse paesaggistico e le relative fasce di rispetto
8. la rete verde di ricomposizione paesaggistica
9. il corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica
10. gli ambiti di interesse provinciale

~~nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura, si uniforma all'individuazione degli ambiti agricoli strategici così come individuati nei P.T.C.P. della Provincia di Milano e della Provincia di Monza e Brianza fatte salve le osservazioni presentate a quest'ultima dall'Amministrazione Comunale di Seregno nella fase delle osservazioni.~~

Art. 30 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti.

1. Gli interventi edilizi ~~I progetti~~ che incidono sull'aspetto dei luoghi e degli edifici e/o che riguardano immobili ricompresi all'interno del PLIS sono soggetti a esame per la verifica del loro inserimento nel contesto urbano e territoriale ai sensi dell'Art. 34 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

2. E' soggetta a valutazione di compatibilità paesistica anche la realizzazione dei seguenti interventi di opere di grande impegno territoriale:

- complessi sportivi (ivi compresi i maneggi) e parchi tematici;
- complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
- campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
- impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura;
- impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione e stoccaggio;
- depositi di merci e materiali;
- infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;
- opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
- reti infrastrutturali, torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazioni;
- interventi di sistemazione idrogeologica, impianti di irrigazione;
- interventi di urbanizzazione secondaria.

3. I provvedimenti di approvazione dei piani attuativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

4. Sono escluse dall'esame dei commi precedenti le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Art. 31 - Beni paesaggistici ed altri beni pubblici

1. I beni paesaggistici disciplinati dal presente piano sono quei beni territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale e testimoniale, espressivi dell'identità locale, la cui tutela garantisce i valori fondamentali e le risorse del territorio da preservare quale lascito per le generazioni future.

2. Sono, in particolare, soggetti a tutela:

a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 del d.lgs. 42/04;

b) le aree e gli immobili previsti dall'art. 142 del d.lgs. 42/04;

c) gli immobili e le aree ai sensi dell'art. 143, co. 3, lett. h), del d.lgs. 42/04.

d) le aree sottoposte a vincolo idrogeologico dalla normativa vigente;

f) le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della normativa vigente.

3. Comunque nel rispetto della normativa vigente, l'individuazione dei beni e delle risorse essenziali del territorio indicati nel presente articolo è accertamento delle loro caratteristiche intrinseche, così che limitazioni al loro godimento non determina un diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 145 del d.lgs. 42/04.

Art. 32 - Areale paesaggistico-ambientale

1. L'areale paesaggistico-ambientale comprende le aree connotate da elevato valore paesaggistico ~~(rilevanti nella strutturazione del paesaggio percepito)~~ ed ambientale ~~(generatrici di prestazioni ecosistemiche e riserve di biodiversità)~~.

~~2. L'areale paesaggistico-ambientale comprende:~~

~~a) le aree facenti parte del PLIS "Brianza Centrale"~~

~~b) le aree facenti parti dell'ampliamento del PLIS proposto nel PGT;~~

~~c) le aree che il PGT individua come necessarie per il completamento dell'assetto paesaggistico ambientale del territorio comunale ed in particolare:~~

- ~~le aree a verde paesaggistico-ambientale~~
- ~~le aree boscate o ricoperte da vegetazione arborea.~~

~~d) gli arbusteti, i filari e gli alberi di interesse monumentale~~

2. In tutto l'areale paesaggistico-ambientale sono vietate le attività anche solo potenzialmente idonee ad incidere negativamente sul consolidato statuto dei luoghi e ad alterare l'idoneità di tali luoghi ad esprimere valori estetico-formali ed identitari.

3. Ogni intervento, anche in funzione della conclusione del fondo, deve essere sottoposto ad esame dell'impatto paesaggistico.

Art. 32.1 - Aree ricomprese nel PLIS "Brianza centrale"

1. Il Piano delle Regole individua, all'interno del PLIS "Brianza Centrale" ~~e dell'ampliamento proposto~~:

- gli aggregati storici
- le aree ad uso agricolo di interesse strategico provinciale
- le aree ad uso agricolo di interesse comunale
- le aree ad uso pubblico
- le aree a verde paesaggistico-ambientale
- le aree per il trattamento di inerti

Art. 32.1.1 - Aggregati storici

1. Aree urbane composte da edifici isolati e/o aggregati edilizi di antico impianto, prevalentemente di origine rurale, caratterizzate da omogeneità tipologica e dimensionale, a destinazione prevalentemente residenziale.

2. In queste aree:

- si perseguono gli obiettivi del "Tessuto storico" di cui all'art. 22 del presente articolato secondo le norme, le prescrizioni, gli indici e le destinazioni d'uso di cui al punto b) del succitato art. 22;
- ~~non sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al primo comma del punto c) e quelle specifiche del "micro tessuto polifunzionale" e del punto c1) del succitato art. 23.~~

Art. 32.1.2 - Aree ad uso agricolo di interesse strategico a livello provinciale

1. 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.

2. Gli obiettivi da perseguire negli ambiti agricoli di interesse strategico sono quelli riportati ai punti 6.1 e 6.2 del Documento degli obiettivi del PTCP della Provincia di Monza e Brianza.

3. In queste aree, ove non in contrasto con gli obiettivi di cui al comma 2 e alle disposizioni del PTCP, si riconfermano, fino all'approvazione della variante al vigente Piano particolareggiato del PLIS, le finalità, i tipi e le modalità di intervento, le destinazioni d'uso e i parametri edilizi di cui alla "zona 3" del succitato Piano Particolareggiato.

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 purché sia salvaguardata la continuità dei corridoi e dei varchi della rete ecologica regionale (RER).

6. L'articolato del Piano Particolareggiato del PLIS mantiene la sua validità ai fini del presente articolo anche in caso di decadenza del Piano Particolareggiato e fino all'approvazione del nuovo strumento

Art. 32.1.3 - Aree ad uso agricolo di interesse comunale

1. Spazi aperti non ricompresi negli ambiti agricoli di cui all'articolo precedente di cui si prevede il mantenimento dell'uso agricolo.

2. In queste aree, fino all'approvazione della variante al vigente Piano particolareggiato del PLIS ~~di cui al comma successivo~~, si riconfermano le finalità, i tipi e le modalità di intervento, le destinazioni d'uso e i parametri edilizi di cui alla "zona 3" del Piano Particolareggiato del PLIS ~~con la sola esclusione degli interventi sui fabbricati esistenti con destinazione d'uso difforme da quella consentita, autorizzati antecedentemente alla data di adozione del PGT, ai quali si applicano le norme e le prescrizioni di cui all'Art. 35 del presente articolato.~~

~~3. Il Piano delle regole demanda ad una successiva variante al Piano Particolareggiato del PLIS, da apportarsi successivamente all'approvazione del PGT, la definizione e la localizzazione puntuale all'interno di queste aree :~~

- ~~delle destinazioni d'uso principali ammesse (campi coltivati, boschi, pascoli ecc)~~
- ~~delle destinazioni d'uso integrative dell'agricoltura (residenza imprenditore agricolo, dei dipendenti dell'azienda e loro pertinenze ecc)~~
- ~~delle destinazioni d'uso compatibili (strutture per il ricovero animali, colture orticole, florivivaistiche ecc.)~~
- ~~delle aree impiegate per svolgere pratiche legate alla dimensione domestica dell'abitare, del tempo libero ed anche all'uso agricolo intensivo.~~

3. L'articolato del Piano Particolareggiato del PLIS mantiene la sua validità ai fini del presente articolo anche in caso di decadenza del Piano Particolareggiato e fino all'approvazione del nuovo strumento

Art. 32.1.4 - Aree di uso pubblico

~~1.~~ Aree destinate alla realizzazione di spazi aperti di uso pubblico ~~prevalentemente classificabili come parchi urbani, con o senza attrezzature per lo svolgimento di pratiche sportive amatoriali.~~

2. Le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e i relativi parametri edilizi-urbanistici sono dettati dal Piano dei Servizi.

Art. 32.1.5 - Aree a verde paesaggistico-ambientale

1. Nelle aree a "verde paesaggistico-ambientale" sono vietate nuove attività anche solo potenzialmente idonee ad incidere negativamente sul consolidato statuto dei luoghi e ad alterare l'idoneità di tali luoghi ad esprimere valori estetico-formali ed identitari.

2. Sui fabbricati esistenti in queste aree, autorizzati antecedentemente alla data di adozione del PGT, sono ammessi gli interventi di recupero edilizio.

3. Sulle aree non edificate è consentita la realizzazione di orti e giardini privati nonché di fabbricati accessori per il ricovero attrezzi di superficie non superiore a 10 mq., di altezza media interna non superiore a ml. 2,50 il cui progetto deve essere autorizzato dalla Commissione Paesaggio.

Art. 32.1.6 - Aree per il trattamento di inerti

1. Trattasi di aree, ancorché all'interno del corridoio ecologico, destinate alla localizzazione di un impianto di lavaggio e lavorazione inerti in conformità a quanto già previsto e ritenuto compatibile dalle norme tecniche del PLIS "Parco della Brianza centrale" riconosciuto da parte della Regione Lombardia con deliberazione della G.R. n. 7/5139 del 15/06/2001.

2. Su dette aree è consentita la realizzazione di un impianto di lavaggio e lavorazione inerti con messa in riserva e recupero di rifiuti non pericolosi previa autorizzazione provinciale ai sensi del D.Lgs. n. 22 del 15/02/1997.

3. Gli interventi di "nuova costruzione" sono possibili nei limiti e nel rispetto di quanto riconosciuto dal Piano Particolareggiato del PLIS ~~seguenti indici e parametri:~~

~~- Slp = mq. 700,00~~

~~- Sc = mq. 700,00~~

~~- H = in funzione delle esigenze tecnologiche~~

~~4. Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato: subordinato al contestuale trasferimento dell'impianto attuale e alla cessione al Comune dell'area attualmente utilizzata a detto scopo.~~

~~4. In detta zona dovranno essere previste idonee fasce alberate di protezione dalle polveri e di mitigazione ambientale.~~

~~6. L'intervento è soggetto alla valutazione di impatto paesistico ambientale per l'individuazione delle più idonee misure di mitigazione e di inserimento ambientale.~~

Art. 32.2 – Aree a verde paesaggistico-ambientale esterne al PLIS

1. Nelle aree a "verde paesaggistico-ambientale" esterne al PLIS si perseguono gli obiettivi ~~applicano le norme e le prescrizioni~~ di cui al comma 1 del precedente art. 32.1.5.

2. Sui fabbricati esistenti in queste aree, autorizzati antecedentemente alla data di adozione del PGT, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:.

- se le aree ricadono anche nella rete verde di ricomposizione paesaggistica: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo conservativo;
- se le aree non sono ricomprese nella rete verde di ricomposizione paesaggistica: oltre agli interventi di cui sopra sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" pari al 10% della Slp esistente, con indice di copertura Ic = 20%, nel rispetto dell'altezza massima esistente e delle norme del codice civile sulle distanze.

3. Se i fabbricati in cui è consentito l'ampliamento sono ricompresi anche in ambiti "di interesse provinciale", l'intervento edilizio è soggetto alle prescrizioni e alle procedure di cui al successivo art. 32.3

4. In questi fabbricati inoltre è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso a favore di utilizzazioni che meglio si integrano con gli obiettivi del contesto o in grado di creare meno problematicità agli obiettivi stessi rispetto alla destinazione in atto.

Art. 32.3 – Ambiti di interesse provinciale

1. Le tavole di PGT individuano gli ambiti definiti dal PTCP "di interesse provinciale" aventi rilevanza paesaggistico-territoriale sovra locale e finalizzati al mantenimento di spazi inedificati fra tessuti urbanizzati limitrofi e alla conservazione dell'identità propria di ogni nucleo urbano.

2. Ogni intervento a consumo di suolo (come definito dall'art. 46 delle NTA del PTCP) in detti ambiti è sottoposto alle prescrizioni e alla procedura di cui all'art. 34 delle succitate NTA del PTCP.

3. Gli ambiti di interesse provinciale non producono effetti sulla disciplina delle aree destinate all'agricoltura.

4. Si considerano attuate le previsioni in ambiti di interesse provinciale il cui strumento attuativo sia già stato adottato dall'organo competente, o per i quali sia stato attivato l'intervento sostitutivo di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005, e quelle il cui titolo abilitativo sia efficace alla data di approvazione del PTCP

Art. 32.4 – Aree boscate o ricoperte da vegetazione arborea

1. Nelle aree boscate o ricoperte da vegetazione arborea puntualmente individuate sulle tavole grafiche sono vietati interventi di nuova costruzione. Sono inoltre vietate le operazioni di rimboschimento con specie non autoctone ed esotiche.

2. Nelle aree boscate o ricoperte da vegetazione arborea è comunque ammessa la realizzazione di:

a) interventi di modificazione per il miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;

b) infrastrutture di interesse pubblico o generale finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva;

c) opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.

Art. 32.5 – Arbusteti e filari

1. Gli interventi sugli arbusteti e sui filari, puntualmente individuati sulle tavole grafiche devono rispondere al principio della loro valorizzazione attraverso la messa a dimora di nuove piante e/o orientando lo sviluppo della vegetazione arborea e arbustiva esistente.

Art. 32.6 – Alberi di interesse monumentale

1. E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale puntualmente individuati sulle tavole grafiche; l'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tale caso l'abbattimento sarà autorizzato dal Comune previa acquisizione di perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomo-forestali.

Art. 33 - Rete ecologica comunale (REC)

1. Il piano delle regole riprende e integra a livello locale la rete ecologica provinciale quale unità di riferimento degli spazi rurali, naturali e periurbani, e ne persegue gli obiettivi generali di tutela indicati nel PTCP.

~~Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dai PTCP in materia di rete ecologica e ne garantisce la attuazione.~~

~~2. Per la rete ecologica valgono i seguenti indirizzi:~~

- ~~i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;~~
- ~~le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.~~

~~3. Secondo le definizioni e le prescrizioni dei PTCP, il PGT individua le aree costituenti la rete ecologica e, in particolare, distingue le seguenti componenti:~~

~~a) i "corridoi ecologici", costituiti da fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra loro agevolando lo spostamento della fauna.~~

~~b) i "varchi funzionali" ai corridoi ecologici quali elementi del progetto strategico di rete ecologica; essi corrispondono a tratti di corridoi ecologici dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.~~

~~c) la "dorsale verde nord" come struttura portante strategica del sistema di connessione ecologica e ambientale della parte settentrionale della Provincia di Milano.~~

~~4. Nelle aree ricadenti nella rete ecologica non sono ammessi nuovi insediamenti, fabbricati o opere, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 5 e al precedente art. 32.1.5.~~

~~5. Nelle aree ricadenti nella rete ecologica, sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (come ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili.~~

~~In particolare:~~

~~nei corridoi ecologici i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di un diverso tracciato, dovranno essere realizzati con idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale anche con riferimento alle indicazioni contenute nei PTCP;~~

~~nei varchi funzionali ai corridoi ecologici i tracciati di nuove infrastrutture ferroviarie e stradali superiori o uguali a due corsie per senso di marcia, sia esistenti che in previsione, devono essere dotati di passaggi faunistici adeguati a soddisfare l'esigenza di permeabilità ecologica;~~

~~nella Dorsale verde nord le grandi infrastrutture viarie e ferroviarie che la intersechino dovranno prevedere all'interno del suo perimetro delle opere di mitigazione e compensazione particolarmente significative basandosi anche sul "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali" del PTCP della Provincia di Milano, volte soprattutto a ridurre la frammentazione ecologico-territoriale causata.~~

~~6. Nelle aree ricadenti nella rete ecologica è consentito l'utilizzo dei terreni per attività produttive agricole con esclusione tassativa di qualsiasi intervento edificatorio così come di ogni forma di recinzione delle aree.~~

2. La rete ecologica comunale comprende:

- la rete verde di ricomposizione paesaggistica, così come definita dal PTCP di cui quelle ricomprese nel PLIS Brianza Centrale ne costituiscono il nodo principale

- il corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica così come definito dal PTCP
- la rete di "connessione e fruizione" che comprende un sistema di percorsi pedonali e ciclabili, preferibilmente, anche se non esclusivamente, verdi, finalizzati a creare una connessione urbana tra tutte o parte le risorse sopra evidenziate nonché con i luoghi destinati alla fruizione pubblica.

Art. 33.1 - Rete verde di ricomposizione paesaggistica

1. All'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica non sono consentite 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.

2. 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 e destinate a interventi di riqualificazione ambientale e di forestazione;

3. All'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari;

4. Laddove la rete verde si sovrappone agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, è ammessa la realizzazione di:

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 interpoderale 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.

5. All'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica sono consentiti ampliamenti dei cimiteri esistenti;

6. 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.

Art. 33.2 – Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica

1. Il corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica coincide con la porzione di rete verde contenuta entro una fascia di 1.000 metri per lato dall'asse del tracciato principale dell'autostrada Pedemontana e di 500 metri per lato dall'asse delle opere connesse.

2. Il corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica ha rilevanza paesaggistico territoriale sovralocale.

3. Nella porzione di corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica ricadente nell'areale paesaggistico ambientale si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 33.1

4. Nella porzione di corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica ricadente all'interno del perimetro del tessuto consolidato le previsioni dettate dal PGT relativamente alle aree ancora libere da edificazione necessitano e sono subordinate alle azioni di coordinamento definite, in coerenza con gli obiettivi del PTCP, dalla Provincia d'intesa con il Comune mediante gli istituti previsti dall'ordinamento giuridico.

Art. 33.3 – Varchi della rete ecologica

1. I varchi rappresentano situazioni in cui la permeabilità ecologica di aree interne allla RER e alla REP viene minacciata o compromessa da interventi antropici e sono identificati nella REC come i principali restringimenti dove è necessario mantenere o ripristinare la permeabilità ecologica.

2. Nei varchi non è ammessa nessuna nuova edificazione, né opere che direttamente o indirettamente possano alterare la permeabilità ecologica.

3. Nei varchi funzionali ai corridoi ecologici i tracciati delle infrastrutture ferroviarie e stradali, superiori o uguali a due corsie per senso di marcia, esistenti o eventualmente previsti da atti di programmazione sovra comunale, devono essere dotati di passaggi faunistici adeguati a soddisfare l'esigenza di permeabilità ecologica.

3. I varchi sono individuati come aree dove attuare prioritariamente interventi di permeabilità, di riforestazione e di incremento della naturalità.

Art. 33.4 – Rete di connessione e fruizione

Il PGT individua all'interno del tessuto consolidato una rete verde di connessione quale estensione della rete ecologica utilizzando le opportunità residue ancora presenti sul territorio a causa delle limitazioni imposte dalla rete delle infrastrutture e degli insediamenti urbani. La rete è finalizzata a ricostruire, ove ancora possibile, una connessione tra gli spazi urbanizzati e gli ambiti dell'areale paesaggistico-ambientale utilizzando quelle limitate opportunità ancora presenti e prevalentemente connesse alle infrastrutture lineari (infrastrutture grigie) o individuandone di nuove e utilizzando come

"punti di appoggio" il sistema del verde pubblico e privato presente.

Nella rete lineare di connessione:

- non è consentito intervenire sulle piantumazioni esistenti se non per il loro rinnovo
- deve essere privilegiato ogni qualvolta possibile l'incremento della naturalità con l'impianto di nuovi filari utilizzando anche le risorse finanziarie derivanti dall'applicazione del comma 2 bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005
- è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclopedonali a condizione che il materiale di pavimentazione non comporti l'impermeabilizzazione del suolo
- non è consentita la posa di strutture fisse e mobili che possano limitare in qualche modo la percorribilità della rete
- non è consentita la posa di cartelli pubblicitari o similari.

Art. 33.5 – Oneri e compensazioni per interventi di riqualificazione ambientale e/o di forestazione

1. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 8 del Piano dei Servizi.

2. Gli interventi che comportano la trasformazione del suolo da "non urbanizzato" a "urbanizzato" sono soggetti alle misure di compensazione di cui all'art. 9 del Piano dei Servizi.

Titolo VI

Aree e immobili soggetti a disciplina speciale

Art. 34 - Immobili sottoposti a tutela speciale.

1. Gli immobili assoggettati a tutela speciale in base alla normativa statale e regionale sono:

- i beni culturali e paesaggistici previsti dal D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e da ogni altra norma primaria
- i beni paesaggistici previsti dal piano paesaggistico
- i seguenti beni puntualmente individuati nelle tavole grafiche:
  - ✓ la Chiesa e la Cappella dell'Istituto Cornelia e Pasquale Pozzi (decreto del 12/02/2013 del Ministero per i beni e le attività Culturali)
  - ✓ Il Torrione medioevale – Torre del Barbarossa (decreto del 27/03/1915 del Ministero dell'Istruzione Pubblica)
  - ✓ La Chiesa di San Carlo (Comunicazione del 07/05/1924 della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia circa la Legge 20/06/1909 n. 364)
  - ✓ L'ex Orfanotrofio in Via Stefano da Seregno (Comunicazione del 07/05/2003 della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia)
  - ✓ L'immobile sito nel Parco XXV Aprile tra le vie Lamarmora e Stefano da Seregno (Comunicazione del 07/05/2003 della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia)
- i beni pubblici ultra cinquantennali ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004 cit..

2. Sugli edifici indicati nei precedenti comma gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e

morfologiche e sono ammessi esclusivamente interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

3. La valutazione da parte dell'amministrazione comunale del progetto di intervento sugli edifici di cui al primo comma è svolta anche sulla base della documentazione storica disponibile.

4. E` ~~comunque~~ escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.

Art. 35 - Beni storico-artistico-monumentali

1. Sono soggetti alla disciplina del presente articolo:

- i beni ritenuti di valore storico-architettonico in sede di PTCP e di PGT e puntualmente individuati nelle tavole grafiche.
- gli edifici religiosi, civili, militari, rurali, di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesaggistici e spaziali di pertinenza, che il Consiglio Comunale dovesse ritenere, con apposita deliberazione, testimonianza significativa della storia e della cultura e che costituiscono emergenze locali.

2. Le indicazioni e le prescrizioni del presente articolo superano e sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni e le prescrizioni dettate per il tessuto in cui ricadono i suddetti beni e le relative aree di pertinenza.

3. Su questi edifici

- si perseguono gli obiettivi del "Tessuto storico" di cui all'art. 22 del presente articolato
- sono ammessi con procedura diretta i seguenti interventi:

~~✓ categoria "Recupero edilizio"~~

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

- non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - Funzioni commerciali: medie strutture, commercio all'ingrosso
  - Funzioni terziarie: artigianato di servizio alla famiglia e all'auto, attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e lefiere
  - Funzioni produttive
  - Funzioni agricole

Art. 36 - Immobili esistenti non conformi alle previsioni di PGT

1. Quando non specificato diversamente nei singoli articoli delle presenti norme, si intende che gli immobili legittimamente esistenti non conformi alle previsioni del PGT, possono essere oggetto soltanto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e non sostitutivo, di adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

2. In questi fabbricati inoltre è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso a favore di utilizzazioni che meglio si integrano con gli obiettivi del contesto o in grado di creare meno problematicità agli obiettivi stessi rispetto alla destinazione in atto.

~~1. Sui fabbricati con destinazione d'uso difforme da quella consentita nei singoli tessuti e areali dal presente Piano delle Regole, autorizzati antecedentemente alla data di adozione del PGT, sono sempre consentiti gli interventi della categoria~~

~~"recupero edilizio"ad eccezione di quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione, parziale o totale, ricompresi nella categoria "ristrutturazione edilizia".~~

~~2. Sui fabbricati ricadenti nell'areale "paesaggistico-ambientale", ad eccezione di quelli di cui ai successivi punti 3 e 4, con destinazione d'uso difforme da quella consentita, è ammesso un incremento "una tantum" non superiore al 10% della Slp esistente, nel rispetto dell'altezza esistente e con Ic non superiore al 30%. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto e con la tipologia dell'edificio a cui accede.~~

~~3. Sui fabbricati ricadenti nella rete ecologica, ad eccezione di quelli ricadenti nei "varchi funzionali" ai corridoi ecologici, gli interventi di cui al punto precedente sono consentiti a condizione:~~

- ~~che non interferiscano con gli obiettivi e le prescrizioni generali della rete ecologica.~~
- ~~che rispettino le indicazioni contenute nei PTCP provinciali.~~

~~4. Sui fabbricati ricadenti nei "varchi funzionali" ai corridoi ecologici sono ammessi solo gli interventi ricadenti nella categoria "recupero edilizio" con esclusione di quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione, parziale o totale.~~

Titolo VII

Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art. 37 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

1. Il presente articolato rimanda integralmente ~~La documentazione di riferimento per l'analisi della~~ alla componente geologica, idrogeologica e sismica è allegata al PGT ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, comma primo, lett. b) della l.r. 12/2005. ~~Il presente articolato rimanda integralmente alla stessa limitandosi a riportare di seguito, per maggiore facilità di lettura, alcune delle norme in essa contenute.~~

~~2. In particolare, le classi di fattibilità sono individuate secondo le indicazioni regionali contenute nella DGR 7/6645/01. La fattibilità è un indice di pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per interventi urbanistici, agli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, alle opere di mitigazione del rischio e alla necessità di controllo di fenomeni in atto o potenziali.~~

~~3. Il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie relative a progetti di edificazione di edifici o infrastrutture è subordinato alla presentazione della specifica relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. LL.PP. del 11/03/88 e Circ. Min. LL.PP. n° 30483 del 24 Novembre 1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione), D.M. LL.PP. 20 Novembre 1987 (Norme tecniche per la progettazione, esecuzione collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento), Legge 109/94 e successive modificazioni, D.P.R. n° 554 del 21/12/1999 e delle leggi e dei regolamenti della Regione Lombardia. Pertanto, congiuntamente alla richiesta di concessione/autorizzazione edilizia dovrà essere prodotta specifica relazione geologica e geotecnica rapportata all'importanza tecnica~~

dell'opera e/o alla complessità dell'area che dovrà definire tutti gli elementi atti a giustificare le soluzioni progettuali adottate e a dimostrare la loro fattibilità in relazione alla natura, alle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni e alle condizioni attibilità e morfologiche locali. La progettazione architettonica e strutturale di ogni intervento edilizio dovrà fare riferimento ai risultati e ai criteri tecnico-costruttivi indicati nella relazione geologica e geotecnica.

4. Per particolari opere o interventi da realizzarsi in zone sottoposte a vincoli ambientali dovrà essere inoltre prodotta una specifica relazione geologica come indicato nella Sezione I delle Delibera della Giunta Regionale del 25 luglio 1997 nº 6/30194 "Deleghe della Regione agli enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della legge regionale 18/1997".

Art. 36.1 – Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni

1. Nella classe disciplinata dal presente articolo insistono zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, secondo quanto indicato nell'allegato.

2. Nelle aree del primo comma, in funzione delle categorie generali di intervento, sono da svolgersi, in fase preliminare alla stesura del singolo progetto, i seguenti studi, così come indicato negli allegati al PGT:

- Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso

  studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. del 11/03/1988 limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno con eventuali prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica dell'area.

- Ristrutturazione di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso

  non saranno necessarie indagini geologiche e geotecniche solo se una dichiarazione scritta del tecnico progettista o di un tecnico incaricato accerti che siano verificate contemporaneamente le condizioni indicate nel D.M. LL.PP. 20 Novembre 1987.

- Ampliamenti edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso

  sarà necessaria una verifica geotecnica di fattibilità dell'intervento che dovrà essere supportata da indagini geognostiche puntuali qualora il progetto preveda l'aggiunta di nuovi corpi di fabbrica in adiacenza agli esistenti.

- Manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica

  non saranno da prevedere indagini geologiche e geotecniche ad esclusione di quelle la cui realizzazione potrebbe condizionare sia la stabilità dell'area circostante che quella di manufatti presenti nell'immediato intorno (es. sbancamenti o riporti significativi).

Art. 36.2 – Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni (Fasce di rispetto dei pozzi ad uso potabile)

1. Nella classe disciplinata dal presente articolo insistono zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, secondo quanto indicato nell'allegato

2. Nelle aree del primo comma, in funzione delle categorie generali di intervento, sono da svolgersi, in fase preliminare alla stesura del singolo progetto, i seguenti studi, così come indicato negli allegati al PGT:

- Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso

  studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. del 11/03/1988 a livello di area e non di singolo progetto edilizio.

- Ristrutturazione di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso

  non saranno necessarie indagini geologiche e geotecniche solo se una

dichiarazione scritta del tecnico progettista o di un tecnico incaricato accerti che siano verificate contemporaneamente le condizioni indicate nel D.M. LL.PP. 20 Novembre 1987.

- Ampliamenti edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso

dovranno risultare di limitata estensione e progettati sulla base di uno studio geologico e geotecnico finalizzato a valutare i criteri costruttivi più adeguati in relazione al contesto di inserimento ambientale, articolato preferibilmente sull'esecuzione di prove penetro metriche di tipo statico CPT e/o l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni da sottoporre ad analisi geotecniche di laboratorio e posa definitiva di piezometri a foro aperto per il controllo ed il monitoraggio periodico.

Art. 36.3 – Classe IV- Fattibilità con gravi limitazioni (Fasce di tutela assoluta di pozzi ad uso potabile)

1. Nella classe disciplinata dal presente articolo insistono zone per le quali l'alta pericolosità e vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica di destinazioni d'uso delle aree. E' esclusa qualsiasi nuova costruzione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti.

2. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi così come definiti dall'art. 31 lettere a), b), c) della L. 457/1978.

3. La realizzazione di eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza contemporanea e continuativa di persone, dovrà essere valutata puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica svolta preliminarmente alla stesura del progetto che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico.

Art. 37 – Salvaguardia della qualità delle acque destinate al consumo umano

1. Ai sensi dell'art. 21 del D.L. 11 maggio 1999, n° 152 ("Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole), del successivo art. 5 comma 4 e 5 del D.L. 18 agosto 2000 n° 258 ("Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999 n° 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'art. 1, comma 4 della legge 24 aprile 1998, n° 128") e del D.Lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale", riguardanti le risorse idriche e le direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano per i pozzi e le sorgenti valgono le seguenti prescrizioni:

Zona di tutela assoluta: è rappresentata dall'area mediatamente circostante l'opera di captazione, adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio dove è vietata ogni attività di qualsiasi genere; deve essere adeguatamente recintata e provvista di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche; l'estensione è variabile in relazione alla situazione locale, deve avere comunque raggio non inferiore a 10 m.

Entro la zona di tutela assoluta valgono le prescrizioni della classe 4 di fattibilità geologica.

Zona di rispetto: per i pozzi ha una estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione e per le sorgenti è costituita da una porzione di cerchio di raggio pari a 200 m. con centro nel punto di captazione, che si estende idrogeologicamente a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dall'isoipsa passante per la captazione. Nell'area definita da tale raggio sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività ritenute pericolose per la

possibile contaminazione delle acque sotterranee:

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati;
- aree cimiteriali;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanza sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
- All'interno della zona di rispetto dovranno inoltre essere applicati i criteri e le indicazioni contenute nel documento "direttive per disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (comma 6, art. 21 del D.Lgs 11 maggio 1999 n° 152 e successive modificazioni)" approvato con Delib.G.R. 10 aprile 2003, n° 7/12693 pubblicato sul B.U.R.L., serie ordinaria n° 17 del 22 aprile 2003

Entro la zona di rispetto valgono le prescrizioni della classe 3 di fattibilita'.

2. L'eventuale riduzione dell'estensione della zona di rispetto individuata (200 m). dovrà essere giustificata da uno studio idrogeologico specifico da elaborare come indicato nella Delib.G.R. n° 6/15137 del 27 giugno 1996.

Art.39 – Autorizzazione paesistico-ambientale

1. Con riferimento alla L.R. 18 del 9 giugno 1997 – Delib.G.R. n° 6/30194 "Deleghe della Regione agli enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative" gli elaborati progettuali dovranno comprendere obbligatoriamente una relazione geologica nei seguenti tipi di trasformazione (rif. Sez. I – Allegato A della Delib.G.R. n° 6/30194):

- Opere della viabilità (puntuali o circoscritte).
- Opere della viabilità estese.
- Opere idrauliche (puntuali o circoscritte).
- Opere idrauliche (estese).
- Opere di recupero ambientale.
- Interventi di manutenzione o integrazione del patrimonio arboreo.

2. In relazione alle caratteristiche dei luoghi ed al tipo di trasformazione come anche contemplato dalla legge l'Ufficio Tecnico comunale e/o la Commissione Edilizia potrà richiedere una specifica relazione geologica anche per le altre categorie di intervento.

Titolo VIII

Norme sull'attività commerciale

Art. 38 - Ambito di applicazione e definizioni

1. Nel rispetto della normativa regionale vigente, gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse ipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98 e dalla l.r. 14/99.

2. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, compresi pure gli spazi all'aperto, recintati o meno, direttamente accessibili dai clienti, con esclusione della superfide destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

3. Limitatamente agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi di somministrazione esistenti nel tessuto storico alla data di adozione del PGT, è consentito, fatti salvi tutti i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza richiesti dalla normativa vigente, l'utilizzo dell'eventuale piano interrato o seminterrato, nonché la realizzazione di soppalchi ove le altezze dei locali lo consentano, come estensione dell'attività in atto fino ad un massimo di mq. 250 secondo le prescrizioni di cui all'art. 22 punto a). ~~senza che ciò comporti incremento, ai fini urbanistici della superficie di vendita~~.

4. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP.. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

5. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

a) alimentare;

b) non alimentare.

5. In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

6. Le tipologie distributive sono:

a) esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 250 mq di SV;

b) medie strutture di vendita di prossimità (MSP) = da 250 a 2.500 mq di SV;

~~7. E' escluso l'insediamento sul territorio comunale di nuove grandi strutture di vendita fatto salvo il mantenimento di quelle già presenti sul territorio comunale.~~

Art. 39 - Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi.

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico -edilizio.

2. In caso di apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, se il privato ricorre alla D.I.A., alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla normativa regionale vigente in tema di D.I.A.

3. In caso di apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, se il privato ricorre alla D.I.A., alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla normativa regionale vigente in tema di D.I.A.. Negli altri casi, in assenza di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle

opere necessarie.

4. L'autorizzazione commerciale che produce effetti anche di permesso di costruire deve essere sottoscritta dal responsabile cui compete firmare il permesso di costruire.

5. In caso di intervento su aree paesaggisticamente vincolate, I'autorizzazione dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa, nel rispetto della normativa regionale vigente.

6. L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica, ed il relativo parere della Commissione Edilizia, deve essere alla competente Sovrintendenza ai fini della procedura di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004.

7. In caso di intervento su aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.lgs. 42/04 i progetti devono essere accompagnati da una relazione paesistica secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

8. In relazione alla necessità di correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzativo commerciale, fermo restando quanto già disciplinato all'art. 5 commi 16bis e 16ter e seguenti della L.R. 14/99 e s.m.i., nel caso di medie e grandi strutture di vendita assentibili a seguito di presentazione di permesso di costruire o DIA, l'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.

9. In caso di insediamento di medie strutture di vendita, Il principio di contestualità espresso dal presente articolo è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore della normativa regionale vigente, relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire è atto dovuto, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.

Art. 40 - Insediamento di attività commerciali.

1. Gli insediamenti commerciali sono consentiti, con le eventuali limitazioni dimensionali dettate dal presente Piano, solo laddove non sia esclusa la destinazione d'uso commerciale.

2. Ove le norme del presente piano delle regole ammettano la destinazione d'uso commerciale, è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC).

3. Sono consentiti, nei limiti massimi previsti dal presente piano delle regole, gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

4. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente piano delle regole sono confermate nella loro effettiva consistenza.

Art. 41 - Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali.

1. I nuovi insediamenti commerciali fuori dal tessuto storico devono avere accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; pertanto, se necessario, devono essere garantite opere di raccordo alla viabilità ordinaria su aree comprese nel comparto di intervento.

2. Il progetto di nuove aperture, ampliamenti o trasferimenti di medie strutture di vendita deve contenere obbligatoriamente lo studio sulla mobilità ed in particolare sugli effetti del traffico generato.

3. Le nuove attività commerciali di vicinato possono essere collocate nell'ambito del Tessuto Storico a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio

da trasformare.

Art. 42 - Dotazione di servizi

1. Per le medie strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per servizi ~~standard~~:

a) ~~lo standard~~ minimo: ~~è pari al~~ 150% della Slp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;

b) la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

2. Per le grandi strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per servizi ~~a standard~~:

a) ~~lo standard~~ minimo: ~~è pari al~~ 200% della Slp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;

b) la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

3. Se è provata la impossibilità di reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, è possibile la monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi.

4. E' sempre consentito il cambio o l'aggiunta del settore merceologico non alimentare in una media struttura del settore alimentare a prescindere dalla dotazione di aree per servizi di riferimento. Viceversa qualora il cambio o l'aggiunta riguardino l'inserimento del settore alimentare in una media struttura del settore non alimentare si dovranno rispettare le dotazioni previste per la nuova apertura stante la maggiore attrazione di utenza.

5. Nel caso di esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al dettaglio che configuri una media struttura di vendita come previsto dalla normativa vigente in materia, dovrà essere prodotta la dotazione di aree per servizi di cui al precedente punto 1a).

6. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente piano delle regole, o dei loro aventi causa per subingresso, per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali.

Art. 43 – Norme per l'esercizio del commercio su aree pubbliche

1. Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dalla L.R. 6/2010.

2. In tutto il territorio comunale non è consentito l'esercizio del commercio in forma itinerante:

- sulle aree a verde individuate dal Piano dei servizi
- sulle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola

Art. 44 – Norme per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. 6 del 2.2.2010.

~~2. Tenuto conto del livello di accessibilità veicolare e pedonale, le nuove autorizzazioni per pubblico esercizio o ampliamento di superfici destinate alla somministrazione, possono essere concesse solo a seguito di dimostrazione da parte del richiedente del possesso di spazi pari ad almeno il 100% della superficie di somministrazione del nuovo pubblico esercizio, destinati a parcheggio per la clientela ed aperti al pubblico senza alcun impedimento almeno negli orari di apertura dell'esercizio. Tali spazi potranno essere in proprietà o in uso esclusivo del~~

~~richiedente, al chiuso o all'aperto, e dovranno essere adeguatamente pubblicizzati e reperiti in un raggio di massimo 100 m. dal nuovo esercizio, distanza misurata con il percorso pedonale più breve e non devono presentare alcuna criticità di fruizione quale, ad esempio, l'attraversamento di strade di tipo superiore alla strada locale. Nei nuclei di antica formazione il raggio di 100 m. sopra individuato viene portato a 200 m. Nel caso in cui il richiedente non sia in grado di reperire completamente i parcheggi, potrà presentare richiesta di parziale o totale monetizzazione all'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di accettare tale monetizzazione.~~

~~Tale riduzione potrà essere effettuata sulla scorta della situazione dello stato di fatto relativa a fattori di mobilità, traffico e all'armonica integrazione con le altre funzioni ed alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico. Non sono computati al fine dei suddetti spazi, eventuali parcheggi pubblici esistenti in zona al servizio della collettività. Nel caso di ampliamento non permanente per occupazione di spazi all'aperto, il pagamento dell'eventuale monetizzazione non deve essere reiterato ad ogni richiesta ma viene effettuato "una tantum". Per ampliamenti della superficie destinata alla somministrazione non superiore al 20% della superficie stessa non si applicano le norme del presente articolo. Per ogni eventuale richiesta successiva di ulteriore ampliamento, ai fini del calcolo del 20% di cui sopra, si terrà conto di tutti gli ampliamenti precedentemente eseguiti.~~

2. La somministrazione di alimenti e bevande può essere effettuata anche su spazi situati all'aperto, sia su suolo pubblico sia su suolo privato, purché legati ad una autorizzazione in essere in ambiente chiuso. Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione; non è ammessa la presenza di una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. La superficie così autorizzata viene considerata aumento della superficie destinata alla somministrazione a tutti gli effetti. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di esecuzione, e comunque in modo da non intralciare il traffico dei veicoli ed il passaggio dei pedoni sulle vie e piazze, o in altri spazi pubblici, e non impedire l'accesso alle abitazioni, negozi, uffici, ed altri ingressi pubblici e privati. L'occupazione può avvenire mediante due modalità:

a) con sedie, tavoli, paraventi ed altre attrezzature facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore (ombrelloni, sistemi illuminanti e di riscaldamento, ecc.),
b) con strutture accessorie ad un esercizio principale identificabili come installazioni precarie al servizio del pubblico, realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati, ma non fissati se non con fissaggio mobile, al suolo pubblico (verande, gazebi, pergolati e similari).

Gli arredi e le attrezzature facilmente rimovibili devono essere scelti anche in base a valutazioni di tipo acustico legate alle fasi di posizionamento, rimozione e impilamento.

3. Le autorizzazioni per l'occupazioni di suolo pubblico relative alle strutture di cui sopra possono essere rilasciate sia con carattere permanente sia con carattere temporaneo, nel rispetto della normativa igienico sanitaria e della Tosap o, se istituita, dalla tassa comunale per l'occupazione degli spazi. Le strutture accessorie di cui al punto b, avendo carattere non permanente e provvisorio, non costituiscono aumento di superficie lorda di pavimento ai sensi delle presenti norme di piano.

Titolo IX

Infrastrutture, fasce e zone di rispetto

Art. 45 – Infrastrutture stradali

1. Queste aree individuano le piattaforme stradali e comprendono tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali , i nodi stradali nonché (quando non in sede propria) gli spazi di sosta e le piste ciclo-pedonali.

2. Le aree comprese in tali ambiti sono individuate cartograficamente e dividono i vari tessuti/ambiti del Piano delle Regole.

3. Nella cartografia sono individuate le strade esistenti con le eventuali rettifiche di percorso nonché quelle di futura realizzazione senza che ciò determini una loro classificazione urbanistica o funzionale o proprietaria. La loro classificazione funzionale viene demandata al Piano Generale del Traffico Urbano.

4. In fase di progettazione esecutiva le linee di limite delle sedi stradali (cigli) individuate nelle tavole di PGT potranno subire modificazioni di tracciato sino ad un massimo di ml. 2,00 eispetto a quanto riportato siulle tavole al fine di stabilire una maggiore continuità della sezione.

5. Gli interventi sulle infrastrutture stradali esterne al tessuto consolidato dovranno essere finalizzati al razionale utilizzo della risorsa territorio, garantire il miglior inserimento ambientale e paesaggistico nel rispetto delle peculiarità architettoniche e di veduta eventualmente esistenti.

6. Per quanto riguarda gli edifici esistenti e le relative pertinenze posti all'interno del sedime delle infrastrutture stradali, gli stessi possono essere assoggettati solo ad interventi di cui all'articolo 27 comma 1 lettere a), b), c) e d) L.R. 12/2005 con esclusione della integrale demolizione e ricostruzione sul medesimo sedime previa sottoscrizione di una apposita convenzione per la non valutazione in caso di esproprio del maggior valore dovuto alle nuove realizzazioni.

7. Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni del Codice della strada (D.lgs. 30.04.92 n. 285) e del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni)

Art. 46 - Fasce di rispetto stradale

~~1. Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le prescrizioni di cui al "Codice della strada" approvato con D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.~~

~~2. Nelle fasce di rispetto stradale, é consentito il mantenimento dell'attività agricola e sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici, i parcheggi pubblici, le sistemazioni a verde, i percorsi pedonali e ciclabili, previsti dal PGT. E' inoltre ammessa la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti e/o autolavaggi secondo gli indici e i parametri di cui al Piano dei Servizi.~~

1. Nelle fasce di rispetto del "Sistema Viabilistico Pedemontano" di cui al progetto definitivo approvato dal CIPE con delibera n. 97 del 06.11.2099, nella versione adeguata dal soggetto aggiudicatore e trasmessa agli Enti locali dal Concessionario C.A.L. in data 23.12.2010, preventivamente al rilascio di permessi di costruire o altro titolo abilitativo, deve essere acquisita obbligatoriamente l'attestazione di compatibilità tecnica del soggetto aggiudicatore.

2. Nelle altre fasce di rispetto stradale

- si applicano le prescrizioni di cui al "Codice della strada" approvato con D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.
- è ammessa la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti e/o autolavaggi secondo gli indici e i parametri di cui al Piano dei Servizi.

3. Nelle fasce di rispetto stradale, é consentito il mantenimento dell'attività agricola e sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici, i parcheggi pubblici, le

sistemazioni a verde, i percorsi pedonali e ciclabili, previsti dal PGT.

4. Nelle fasce di rispetto stradale sono vietati depositi di rifiuti, cimiteri di automobili, impianti pubblicitari tridimensionali e tutto quanto non confacente con il decoro urbano.

5. Le fasce di rispetto stradale sono curate a spese dei rispettivi proprietari.

6. Le fasce di rispetto stradale, ove indicato nelle tavole grafiche, rientrano nel computo della S.l.p. e del rapporto di copertura.

Art. 47 - Fasce di rispetto della viabilità di interesse paesaggistico

1. Nelle fasce di rispetto della viabilità di interesse paesaggistico non possono essere realizzate nuove costruzioni, fatte salve eventuali previsioni di atti di pianificazione urbanistica vigenti alla data di adozione del PTCP, e sui fabbricatii esistenti non sono consentiti interventi edilizi ricadenti nella categoria "nuova costruzione".

2. In queste fasce é consentito il mantenimento dell'attività agricola e sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici, le sistemazioni a verde, i percorsi pedonali e ciclabili eventualmente previsti dal PGT.

3. Nelle fasce di rispetto della viabilità di interesse paesaggistico è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari e di tutto possa alterare la salvaguardia dei valori paesaggistici del contesto territoriale.

4. Quese fasce di rispetto sono curate a spese dei rispettivi proprietari.

5. Le fasce di rispetto stradale, ove indicate nelle tavole grafiche, rientrano nel computo della S.l.p. e del rapporto di copertura.

Art. 48 - Sentieri, percorsi pedonali e ciclabili

1. Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT, fatte salve le ragioni di pubblico interesse. La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione di idoneo progetto.

2. Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

3. Per i percorsi pedonali o ciclabili:

a. la distanza delle costruzioni va misurata dal confine originario del mappale e rientra nelle disposizioni previste nel caso della "distanza dai confini";

b. l'Amministrazione Comunale promuove la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal Piano delle Regole, al fine di favorire la mobilità sostenibile."

c. al fine di conservare la naturalità dei luoghi e rispettarne i delicati equilibri, la progettazione di nuovi tracciati deve essere eseguita attraverso soluzioni che prevedano l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica in abbinamento a materiali

tradizionali e non, che garantiscano la ricostruzione degli ecosistemi paranaturali o la ricucitura del paesaggio, dovranno inoltre essere previste soluzioni botaniche mitigative, con compiti di mascheramento, di assorbimento polveri, di connessione ecologica e di rinaturalizzazione, la progettazione di nuovi itinerari deve garantire il mantenimento del tessuto territoriale agricolo, rurale e forestale,

la conservazione della delimitazione degli appezzamenti, la tutela della viabilità poderale esistente, della rete di scolo delle acque e di ogni altra infrastrutturazione rurale esistente.

Art. 49 - Fasce di rispetto di infrastrutture ferroviarie

1. Questa zona comprende:

- gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari ritenuti nel PTR "obiettivi prioritari di interesse regionale" (progetto preliminare R.F.I. in data 05.06.2003 licenziato favorevolmente dalla regione Lombardia con dGR n. VII/18612 del 05.08.2004 nell'ambito dell'iter della Legge Obiettivo) e le relative fasce di salvaguardia;
- gli spazi destinati alle altre infrastrutture e impianti ferroviari già presenti e le relative fasce di rispetto ferroviario.

2. Nelle fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia, in particolare il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.

3. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto ferroviario sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione di tipo conservativo. Interventi ricadenti nella tipologia "nuova costruzione" devono acquisire preliminarmente il parere di compatibilità dall'Ente gestore.

4. Quando la fascia di rispetto ferroviario interessa un Tessuto urbano, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità Uf e Ut e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti, oltre il limite della fascia, aventi la stessa destinazione.

5. Nelle zone per le Infrastrutture ferroviarie il PGT si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di "Valutazione d'Impatto Ambientale".

~~1. Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.~~

~~2. Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia, in particolare il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.~~

~~3. Sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.~~

~~4. Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un Tessuto urbano, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità Ef e Et e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.~~

~~5. Nelle zone per le Infrastrutture ferroviarie il PGT si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di "Valutazione d'Impatto Ambientale".~~

Art. 50 - Fasce di rispetto della Metrotramvia Milano-Seregno

1. Questa zona comprende gli spazi destinati alla salvaguardia dell'opera ricompresa nella tabella "progetti di riferimento per le previsioni infrastrutturali stradali, ferroviarie, metro tramvie e intermodali" del PTR.

2. In questa zona è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di ml. 6,00 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette costruzioni non si trovino mai a distanza minore di ml. 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati. A richiesta del competente Ufficio della M.C.T.C. detta distanza dovrà essere accresciuta in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.

3. La tavola di PGT individua graficamente la fascia minima di ml. 6,00 fermo restando le possibili modifiche di cui al precedente comma 2.

Art. 51 - Zona di rispetto cimiteriale

1. La zona di rispetto cimiteriale comprende aree soggette a vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938.

2. Sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici.

3. In particolare, sono ammessi, per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, gli interventi ~~di recupero di cui alle lettere a, b, c, d, del primo comma dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457~~ ricadenti nella categoria "recupero edilizio" con la sola esclusione di quelli consistenti nella demolizione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso.

4. Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purché temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Art. 52 - Fascia di rispetto delle linee elettriche

1. La zona di rispetto delle linee elettriche riguarda quella parte del territorio comunale attraversato da linee di alta tensione.

2. Nella zona di rispetto delle linee elettriche, nell'osservanza della normativa vigente ed in conformità alle indicazioni fornite dai soggetti gestori della rete elettrica, non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori a:

a) linea 1 da 380 Kv = mt. 40,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

linea 2 da 380 Kv = mt. 38,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

b) linea 1 da 220 Kv = mt. 26,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

linea 2 da 220 Kv = mt. 24,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

b) linea da 132 Kv = mt. 21,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea

come dettagliatamente evidenziato sulla tavola grafica.

3. Le distanze sopra riportate sono da intendersi quali "distanze di prima approssimazione (DPA)" da linee e cabine elettriche.

ART. 53 - EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE

Si rimanda integralmente al "Regolamento per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi" vigente nel Comune di Seregno.

ART. 54 – PONTI WIRELESS

Al fine di non interferire con la funzionalità dei ponti wireless realizzati sul territorio comunale ed indicati sulla tavola Pr01, qualsiasi intervento edilizio che dovesse modificare le altezze dei fabbricati ricadenti sotto il succitato tracciato è subordinato:

- ✓ alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale
- ✓ alla procedura del permesso di costruire convenzionato
- ✓ all'eventuale impegno all'installazione, a cura e spese del richiedente, di ulteriori sistemi rice-trasmettenti in grado di garantire la funzionalità originale del ponte wireless.

Titolo X - Norme finali e transitorie

Art. 55 - Politiche di intervento – obiettivi e limiti temporali

L'amministrazione comunale, successivamente all'approvazione del PGT, determina ogni biennio, con deliberazione di giunta, il numero di piani attuativi o PII che potranno essere proposti nel biennio successivo. In difetto di tale pubblicazione od in caso di avvenuto raggiungimento della soglia numerica ivi prevista, non è ammessa la presentazione di piani attuativi o PII.

La Giunta comunale, con la suddetta deliberazione, conseguente ad appropriata e tempestiva comunicazione alla cittadinanza con la quale si stabilisce anche il termine entro cui dovranno essere formulate dagli operatori le intenzioni di attuare le previsioni di piano, provvederà eventualmente, in funzione del numero delle richieste pervenute e del peso insediativo conseguente, a redigere una graduatoria delle proposte. Tale graduatoria sarà redatta sulla base dei seguenti parametri correlati:

- a rilevanti interessi pubblici legati al contenimento del consumo di suolo che comporta da un lato un costante controllo della crescita quantitativa della popolazione (anche alla luce della valenza strategica e non solo temporale con cui è stato impostato il PGT), dall'altro l'assegnazione di valenza prioritaria agli interventi su aree già antropizzate ma interessate da fenomeni di dismissione, di sottoutilizzazione e di degrado;
- alla qualità architettonica e paesaggistica, all'efficientamento energetico, alla qualità ambientale, al contributo alla formazione dell'assetto infrastrutturativo ed alla partecipazione alle politiche pubbliche.

Art. 56 - Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga

1. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'Art. 39 della l.r. 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.

Art. 57 – Commissione paesaggio

1. La commissione paesaggio, oltre ai compiti di legge, esercita le funzioni di tutela e valorizzazione del paesaggio locale che le sono demandate dalle norme del presente piano delle regole.

Art. 58 – Norma transitoria

Fino al pronunciamento da parte della Provincia di Monza e Brianza in merito alla proposta di variante alla perimetrazione del PLIS di cui all'art. 1 comma 3 del presente articolato, nelle limitate porzioni di territorio individuate come tessuto consolidato ma ricadenti nel perimetro del PLIS vigente, si applicano le norme di salvaguardia tra le prescrizioni del piano particolareggiato del PLIS e quelle delle presenti norme.

Art. 59 – Norma di chiusura

1. Il Consiglio comunale e la giunta emanano, entro 180 giorni dalla entrata in

vigore del PGT, i regolamenti e gli atti necessari alla piena attuazione del PGT anche con riferimento al progetto urbano e alle forme di incentivazione volumetrica.

2. Entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, verificato l'andamento dell'attività edilizia e le ricadute applicative del PdR, il consiglio comunale può adottare una variante normativa di "assestamento" espressamente volta a introdurre correttivi al piano delle regole.

3. Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dal presente piano, si applicano le norme di legge ed i regolamenti vigenti.