



# Città di Cornate d'Adda

Provincia di Monza e della Brianza

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SETTORE EDILIZIA URBANISTICA SUAP

Sindaco

Giuseppe Felice Colombo

Assessore Urbanistica

Fabio Quadri

Marco Mandelli

Giancarla Besana

Carla Alberta Visconti

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### PIANO DELLE REGOLE

	<b>Norme Tecniche di Attuazione</b>	<i>elaborato n.</i>  <b>PR 04.01</b>
<p><i>progettisti</i></p> <p>Studio associato</p>  <p>progetti di architettura e urbanistica</p>	<i>arch. Franco Resnati</i>	<i>arch. Fabio Massimo Saldini</i>
<p><i>collaboratore</i></p>	<i>arch. Paolo Dell'Orto</i>	
<p><i>procedura amministrativa</i></p>		



## INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....	6
ART. 1. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PGT .....	6
ART. 2. STRUTTURA DEL PGT .....	6
ART. 3. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	6
ART. 4. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	7
ART. 5. DEFINIZIONI.....	7
ART. 6. DISTANZE.....	7
6.1 Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi.....	7
6.2 Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici .....	8
6.3 Distanze tra costruzioni.....	9
<b>6.4 Distanze per l'apertura di vedute</b> .....	9
6.5 Distanze per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine, condutture .....	10
6.6 Distanze degli alberi dalle strade, dagli edifici e dai confini di proprietà.....	10
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PGT .....	11
ART. 7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT .....	11
7.1 Piani Attuativi (PA).....	11
7.2 Interventi edilizi diretti .....	11
7.3 Accordi sostitutivi.....	12
TITOLO III - <b>DESTINAZIONI D'USO</b> .....	13
ART. 8. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E DISCIPLINA GENERALE .....	13
TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE .....	15
ART. 9. AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI.....	15
ART. 10. TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE .....	15
ART. 11. DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO .....	15
ART. 12. NORME PROCEDURALI DI NATURA URBANISTICA .....	16
ART. 13. NORMA DI RINVIO .....	16
TITOLO V - NORME DI ZONA E AMBITO.....	17
ART. 14. ZONE A DI CARATTERE STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	17
ART. 15. ZONE B.....	21
15.1. Zone B di completamento residenziale.....	21
15.1.1. Zone B1 Aree edificate di completamento residenziale a bassa densità edilizia .....	21
15.1.2. Zone B2 Aree edificate di completamento residenziale a media densità edilizia .....	22
15.1.3. Zone B3 Aree edificate di completamento residenziale ad alta densità edilizia .....	23
ART. 16. ZONE D PRODUTTIVE, ARTIGIANALI, DIREZIONALI E COMMERCIALI .....	24
16.1 Zone D1a Area produttiva saturata e/o di riconversione.....	24
16.2 Zone D1b Area produttiva non saturata e/o di riconversione.....	26
16.3 Zone D2 Area produttiva consolidata .....	27
16.4 Zone D3 Area direzionale, commerciale e ricettiva .....	28
16.5 Zona speciale D4 – zona attrezzata per la fruizione.....	29



16.6 Zona speciale D5 – Aggregato a vocazione commerciale.....	29
ART. 17. VERDE PRIVATO.....	30
ART. 18. ZONE E SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE .....	31
18.1. Zone E1 Aree agricole.....	32
18.2. Zone E2 Aree di interesse naturalistico e paesistico .....	33
18.3. Ambiti agricoli di interesse strategico .....	33
18.4. ATA - Aree di compensazione paesaggistica ambientale.....	34
<b>TITOLO VI - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO .....</b>	<b>35</b>
<b>ART. 19. EFFETTI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO REGIONALE ADDA NORD.....</b>	<b>35</b>
<b>ART. 20. DIRETTIVA CONCERNENTE I CRITERI ED INDIRIZZI DI GENERALE TUTELA AMBIENTALE .....</b>	<b>35</b>
20.1. Manutenzione dei filari alberati e dei boschetti.....	35
20.2. Manutenzione dei reticoli idrici.....	35
20.3. Percorsi agricoli.....	35
20.4. Schermi di insonorizzazione.....	36
20.5. Compatibilità degli insediamenti produttivi.....	36
<b>ART. 21. TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE.....</b>	<b>36</b>
<b>ART. 22. PRINCIPI DI TUTELA DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>37</b>
<b>ART. 23. ESAME PAESISTICO .....</b>	<b>37</b>
<b>ART. 24. BOSCHI .....</b>	<b>38</b>
<b>ART. 25. AREA E FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE .....</b>	<b>38</b>
<b>ART. 26. DISCIPLINA INERENTE ALLA PROTEZIONE DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI.....</b>	<b>38</b>
<b>ART. 27. FASCIA DI RISPETTO DAGLI OSSERVATORI ASTRONOMICI, ASTROFISICI .....</b>	<b>39</b>
<b>ART. 28. AMBITI DI INTERESSE PROVINCIALE .....</b>	<b>39</b>
<b>ART. 29. RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA .....</b>	<b>39</b>
<b>ART. 30. RETE ECOLOGICA COMUNALE .....</b>	<b>40</b>
<b>ART. 31. PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO .....</b>	<b>40</b>
<b>ART. 32. TUTELA DELLE AREE SOGGETTE A RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.....</b>	<b>41</b>
<b>ART. 32 BIS ELEMENTI GEOMORFOLOGICI.....</b>	<b>41</b>
<b>TITOLO VII - RECUPERO DELLE AREE DISMESSE, DEGLI EDIFICI ABBANDONATI CON CRITICITÀ E DEGLI EDIFICI RURALI ABBANDONATI .....</b>	<b>43</b>
<b>ART. 33. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DELLE AREE DISMESSE .....</b>	<b>43</b>
33.1. Individuazione degli ambiti di rigenerazione .....	43
33.2. Azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi, riduzione dei costi, supporto tecnico amministrativo .....	43
33.3. Valorizzazione e sviluppo infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica.....	43
33.4. <b>Previsione usi temporanei consentiti prima e durante l'intervento di rigenerazione .....</b>	<b>44</b>
33.5. Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità .....	44
<b>ART. 34. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI EDIFICI RURALI DISMESSI .....</b>	<b>45</b>



34.1. Individuazione.....	45
34.2. Modalità di intervento.....	45
34.3. Forme di incentivazione.....	46
TITOLO VIII - OPERE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE AMBIENTALE .....	47
<b>ART. 35. DETERMINAZIONE DELLE OPERE .....</b>	<b>47</b>
<b>ART. 36. AMBITO D'APPLICAZIONE .....</b>	<b>47</b>
<b>ART. 37. TIPOLOGIE DI OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE .....</b>	<b>47</b>
<b>ART. 38. INTERVENTI ESCLUSI DAL REPERIMENTO DELLE OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE .....</b>	<b>48</b>
<b>ART. 39. QUANTIFICAZIONE DELLE OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE .....</b>	<b>48</b>
<b>ART. 40. PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI COMPENSAZIONE/MITIGAZIONE AMBIENTALE .....</b>	<b>49</b>
<b>ART. 41. OBBLIGATORietà DELLA REALIZZAZIONE/MONETIZZAZIONE DELLE OPERE DI COMPENSAZIONE/MITIGAZIONE AMBIENTALE .....</b>	<b>50</b>
TITOLO IX - SISTEMA DELLA MOBILITÀ .....	51
<b>ART. 42. AREA STRADALE, FASCIA DI RISPETTO STRADALE, AREA DI SALVAGUARDIA STRADALE E FERROVIARIA .....</b>	<b>51</b>
TITOLO X - NORME SPECIALI .....	53
<b>ART. 43. PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI .....</b>	<b>53</b>
<b>ART. 44. PARCHEGGI PERTINENZIALI SU AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE.....</b>	<b>53</b>
<b>ART. 45. ATTREZZATURE SPECIALI .....</b>	<b>53</b>
45.1. Chioschi.....	53
45.2. Impianti di distribuzione del carburante .....	54
<b>ART. 46. INTERVENTI EDILIZI POSSIBILI SU EDIFICI O UNITÀ IMMOBILIARI CONDONATI.....</b>	<b>55</b>
<b>ART. 47. UTILIZZO DI PARTICOLARI IMMOBILI RESIDENZIALI CON DECADENZA REQUISITI SOGGETTIVI.....</b>	<b>55</b>
<b>ART. 48. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI .....</b>	<b>55</b>
<b>ART. 49. RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI E RECUPERO DEI PIANI TERRA ESISTENTI .....</b>	<b>56</b>
TITOLO XI - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE.....	57
<b>ART. 50. PEREQUAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>57</b>
50.1. Incentivazione – sostenibilità .....	57
50.2. Definizione delle aree di origine diritti edificatori.....	58
50.3. Definizione delle aree di recapito diritti edificatori.....	58
50.4. Norme generali per il trasferimento dei diritti edificatori.....	58
TITOLO XII - NORME FINALI E TRANSITORIE .....	60
<b>ART. 51. PIANI ATTUATIVI VIGENTI .....</b>	<b>60</b>
<b>ART. 52. TITOLI ABILITATIVI IN CORSO DI EFFICACIA .....</b>	<b>60</b>
<b>ALLEGATO 1 “REQUISITI PROGETTUALI DI INDIRIZZO PER IL CENTRO STORICO E I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE” .....</b>	<b>61</b>



**ALLEGATO 2 “INDICAZIONI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE A VERDE”** ..... 65



## TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### Art. 1. Ambito di applicazione del PGT

Il PGT interessa tutto il territorio comunale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Il PGT disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alle trasformazioni fisiche del territorio comunale, edificato e non edificato, anche con riferimento alle caratteristiche geomorfologiche, paesistiche ed ambientali del territorio stesso.

Tali trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre alle disposizioni legislative vigenti ed alla disciplina del presente PGT, al Regolamento Edilizio, al Regolamento Locale d'Igiene e agli altri regolamenti e strumenti pianificatori e settoriali provinciali, regionali e nazionali.

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

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

Al fine della corretta gestione del servizio idrico integrato e per la soluzione delle criticità a carico della rete fognaria comunale, devono essere realizzati gli interventi previsti dal Piano Fognario Integrato.

Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dalle Autorità idrauliche per il Reticolo Idrico Principale, per il Reticolo Idrico di Bonifica e dallo Studio per la determinazione del Reticolo Idrico Minore.

Sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel rapporto ambientale, gli esiti della valutazione ambientale strategica (di seguito denominata VAS) definiscono le condizioni alla trasformabilità del territorio necessarie per evitare, ridurre o compensare effetti ambientali connessi agli interventi previsti dal PGT.

### Art. 2. Struttura del PGT

Il PGT è articolato nei seguenti atti:

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

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

### Art. 3. Ambito di applicazione del piano delle regole

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



Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

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

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

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito chiamate NTA) sono parte costitutiva del Piano di Governo del Territorio (di seguito chiamato PGT) e integrano le indicazioni e le prescrizioni contenute negli allegati grafici, assumendone il medesimo valore normativo.

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

Al fine di individuare e controllare i requisiti edilizi ed urbanistici delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti dalle presenti NTA i parametri e indici, come da definizioni uniformi riportati nella parte prima – Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia del Regolamento edilizio tipo, di cui all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

#### **Art. 5. Definizioni**

Per le definizioni generali assunte dalle presenti NTA si rimanda a quelle uniformi riportate nella parte prima – Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia del Regolamento edilizio tipo, di cui all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695.

#### **Art. 6. Distanze**

##### **6.1 Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi**

Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di proprietà di riferimento, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Per sagoma rilevante ai fini delle distanze si intende la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, la distanza minima non può essere inferiore a m. 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione più alta, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura, per tutto il prospetto dell'edificio.

In caso di sopraelevazioni di edifici esistenti, fatte salve le distanze minime tra gli edifici e fatte salve le specifiche disposizioni in materia di ostacoli all'illuminazione prescritte dal vigente Regolamento Locale d'Igiene, è ammesso il mantenimento delle distanze in atto.



Distanze minori, in ogni caso non inferiori a m. 3,00, sono consentite in caso di:

- seminterrati aventi quota dell'estradosso della soletta di copertura non superiore a m. 1,40 misurati dal piano di campagna;
- pertinenze aventi altezza netta, come definita dall'art. 4, non superiore a m. 2,50 e sagoma di altezza non superiore a m. 3,00 misurata dalla quota naturale del terreno;
- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa dello strumento esecutivo;
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

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

- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa dello strumento esecutivo;
- costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- pertinenze aventi altezza netta non superiore a m. 2,50 e sagoma di altezza non superiore a m. 3,00;
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari;
- edifici, impianti e strutture, pubblici o di interesse pubblico.

Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e ogni altro muro isolato, che abbiano altezza non superiore a m. 3,00.

## 6.2 Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici

Per distanza delle costruzioni dal confine con spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento con spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Per sagoma rilevante ai fini delle distanze si intende la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Ferme restando le disposizioni dettate in materia dal regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada e precisate dal Piano Urbano del Traffico, negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, la distanza minima dal confine stradale non può essere inferiore a:

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

Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, la distanza minima dal confine con altri spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, non può essere inferiore a m. 5,00.

Distanze minori sono consentite in caso di:

- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa dello strumento esecutivo;
- interventi di ricostruzione di edifici esistenti, quando specificatamente ammesso dal PGT e qualora non ostino motivi di sicurezza del traffico;
- portici esterni alle porzioni in elevazione dei fabbricati, qualora assoggettati all'uso pubblico.





In caso di sopraelevazioni di edifici esistenti, fatte salve le distanze minime tra gli edifici e qualora non ostino esigenze di sicurezza del traffico, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.

Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e ogni altro muro isolato, che abbiano altezza non superiore a m. 3,00.

### 6.3 Distanze tra costruzioni

Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (tra edifici o costruzioni, tra i fronti, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

La distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Per sagoma rilevante ai fini delle distanze si intende la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Nel caso di nuova edificazione, ricostruzione o ampliamento, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti non deve essere inferiore a m. 10,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore all'altezza della costruzione più alta, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze minori per gruppi di edifici facenti parte di piani attuativi o di titoli abilitativi edilizi convenzionati per gli aspetti planivolumetrici; in tale caso, comunque, la distanza deve essere tale che la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti, non interessi superfici finestrate.

La distanza fra pareti non finestrate, ad esclusione di costruzioni in aderenza, non deve essere inferiore a m. 3,00.

Fatte salve le distanze tra pareti antistanti, le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di m. 3,00.

Non sono considerati ai fini del computo della distanza le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e ogni altro muro isolato, che abbiano altezza non superiore a m. 3,00.

### 6.4 Distanze per l'apertura di vedute

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ferme restando le disposizioni del Codice Civile, è ammesso aprire vedute dirette verso il fondo del vicino qualora la distanza tra il fondo di questo e la delimitazione perimetrale esterna dell'edificio sul quale si eseguono le opere, sia maggiore di m. 1,50. Analogamente, è ammessa la costruzione di sporti aggettanti aperti, balconi, ballatoi e simili qualora la distanza tra il fondo del vicino e il limite dello sporto sia maggiore di m. 1,50.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammesso aprire vedute laterali ed oblique verso il fondo del vicino qualora la distanza tra il fondo di questo e il lato più vicino della finestra o dal più vicino sporto, sia maggiore di m. 0,75.

La misura della distanza si effettua perpendicolarmente al confine del fondo del vicino, orizzontalmente e nel punto più prossimo dal quale è possibile esercitare la veduta. Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.



Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

#### **6.5 Distanze per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine, condutture**

Per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine e vasche per la raccolta di liquidi in genere, deve essere osservata una distanza minima pari a m. 3,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette. Per le condutture di acqua potabile o di acque di fogna, tubature del gas e per tutte le opere similari che possano dare origine ad infiltrazioni dannose, deve essere osservata una distanza minima pari a m. 1,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.

Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

#### **6.6 Distanze degli alberi dalle strade, dagli edifici e dai confini di proprietà**

Per la distanza delle alberature dalle strade, devono essere osservati gli obblighi previsti dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.

In ogni caso, le piantagioni lungo le strade dovranno essere realizzate in modo da non compromettere il campo visivo necessario per la sicurezza della circolazione.

La distanza delle alberature rispetto alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.

Devono, in ogni caso, essere osservate le distanze d'impianto dal confine di proprietà indicate nel Codice Civile.



## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PGT

### Art. 7. Modalità di attuazione del PGT

L'attuazione del PGT ha esecuzione attraverso, piani attuativi o mediante interventi edilizi diretti.

Ai sensi dell'articolo 11 della LR 12/2005, la perequazione urbanistica è finalizzata alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nei piani attuativi, nei permessi di costruire convenzionati, negli ambiti di rigenerazione e negli ambiti di trasformazione. In tali casi sono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla necessità di dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità, comprensivo dell'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.

Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i progetti individuano gli eventuali edifici esistenti mantenuti e che concorrono alla determinazione della capacità edificatoria complessiva, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per il perseguimento dei principi di perequazione e compensazione.

Il Piano delle Regole prevede ulteriori declinazioni della perequazione urbanistica al fine di concorrere a compensare gli impatti generati dagli interventi urbanistici e ad incrementare le infrastrutture verdi.

#### 7.1 Piani Attuativi (PA)

Il PGT si attua mediante piani attuativi, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, nei casi espressamente previsti e individuati negli elaborati di PGT. È altresì preferibile l'attuazione mediante piano attuativo in caso di interventi complessi nel centro storico e nuclei di antica formazione e in ambiti di particolare valenza paesaggistica.

Nei casi di cui sopra, qualora sussistano le condizioni previste per legge è possibile, in via alternativa, il ricorso al permesso di costruire convenzionato.

Ferma restando la disciplina prescritta per i singoli ambiti di intervento, per comprovate ragioni di ordine morfologico, al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico, l'Amministrazione Comunale può ammettere l'attuazione del PGT mediante la pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

#### 7.2 Interventi edilizi diretti

7.2.1 Permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire, come disciplinati dalla L. 241/1990, dal DPR 380/2001 e dalla LR 12/2005.

7.2.2 Permesso di costruire convenzionato (PdCC)

È lo strumento previsto dal PGT per l'attuazione dei disposti di cui all'articolo 28 bis del DPR 380/2001, dell'articolo 14, comma 1 bis e dell'articolo 73 bis, comma 2, della LR 12/2005 al fine di assicurare la partecipazione degli interventi edilizi all'urbanizzazione del territorio e di coordinare le caratteristiche morfologiche delle trasformazioni.

In particolare, qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 14 c. 1 bis e 73 bis della LR 12/2005 e dall'art. 28 bis del DPR 380/2001, il permesso di costruire convenzionato può sostituire il piano attuativo.



Il PdCC comporta la stipula di convenzione pubblica da approvarsi dalla Giunta comunale, da trasciversi a cura e spese degli interessati per le cessioni gratuite delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'eventuale realizzazione delle stesse. Tutte le spese catastali e notarili sono a carico del soggetto attuatore.

La quantificazione delle opere di urbanizzazione e della dotazione di servizi dovrà avvenire secondo le disposizioni di zona delle presenti NTA e secondo le disposizioni del piano dei servizi.

La convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, nei modi e nei termini previsti dal piano dei servizi.

Il permesso di costruire convenzionato è altresì la modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche di piani attuativi già approvati, la cui convenzione è scaduta e l'edificazione non è avvenuta oppure è avvenuta parzialmente e non sono state realizzate le opere di urbanizzazione.

In questi casi, modifiche minori dell'ubicazione e delle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria cedute o da cedersi, già approvate dall'allora competente organo, non costituiscono variante urbanistica, fatte salve le seguenti condizioni:

- non deve esserci incremento della volumetria edificabile prevista nella convenzione stipulata (se non scaduta), oppure prevista per zona;
- le eventuali modifiche delle aree pubbliche devono avvenire a vantaggio dell'Amministrazione comunale e comunque non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo.

7.2.3 Permessi di costruire in deroga al PGT. Il PGT si attua mediante permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001, nei modi e nei termini previsti dagli articoli 40, 40bis e 40ter della LR 12/2005.

### 7.3 Accordi sostitutivi

Il PGT può attuarsi, in via alternativa agli articoli precedenti, anche mediante accordi sostitutivi o integrativi dei provvedimenti previsti dall'art. 11 della L 241/1990, secondo le modalità in esso previste.

L'approvazione dell'accordo sostitutivo è di competenza della Giunta comunale in caso di conformità al PGT, del Consiglio comunale, in caso di difformità al PGT, previa eventuale valutazione ambientale, nei casi previsti dalle norme vigenti.



## TITOLO III - DESTINAZIONI D'USO

### Art. 8. Classificazione delle destinazioni d'uso e disciplina generale

Il PGT definisce le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone tipologiche di cui ai successivi articoli, individuandole con le seguenti classi e categorie.

La classificazione delle attività economiche è riferita alla terminologia adottata dall'Istituto Nazionale di Statistica per il censimento dell'industria, del commercio, dei servizi e dell'artigianato (ATECO); in caso di attività non classificate si procede per associazione analogica.

A base della classificazione è assunta l'unità locale, intesa come luogo variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, esercizio, bar, studio professionale, magazzino, agenzia) in cui si realizza la produzione di beni o in cui si svolge e si organizza la prestazione di servizi.

Le previsioni attinenti alla destinazione d'uso commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114; per quanto non precisato, è fatto espresso rinvio alla LR n. 6/2010.

La destinazione d'uso turistico-ricettiva e le relative attività connesse (tipologie di ristorazione, servizi alla persona, ecc.) sono compatibili urbanisticamente in tutte le zone del tessuto urbano consolidato.

Le destinazioni d'uso legate ad attività di servizio per la popolazione fragile (anziani, coniugi separati, ragazze madri, ecc.), sono compatibili senza limiti di destinazione principale, con ogni destinazione d'uso prevista dal PGT, ad eccezione di quella produttiva.

Ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/2001 sono individuate le seguenti categorie funzionali:

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

Ai sensi dell'art. 51 della LR 12/2005 sono considerate tra di loro urbanisticamente compatibili *“le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda”*.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dal relativo articolo di zona del Piano delle Regole.

Nella superficie urbanizzata, come individuata nell'elaborato PR 03-02 all'interno delle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del DPR 380/2001 sopra individuate, è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Sono escluse dal presente disposto le attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, le grandi strutture di vendita e le attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994.

La Città di Cornate d'Adda rientra all'interno del perimetro del distretto del commercio Brianza Est, pertanto al fine della promozione di progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale individuati con D.C.C. n. 1/2021, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre



consentito, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.



## TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE

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

Le disposizioni del presente Titolo trovano applicazione nell'esercizio dell'attività commerciale, nei limiti stabiliti dall'art. 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114.

Ai fini delle presenti norme si definiscono:

- a) commercio all'ingrosso – attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad altri utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- b) commercio al dettaglio – attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) attività di somministrazione e bevande – vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata;
- d) superficie di vendita – l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperti e i relativi corselli di manovra. Per superficie di vendita di un centro commerciale si definisce quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

Per quanto non precisato, è fatto espresso rinvio al decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114, alla LR 6/2010 e alle disposizioni e ai programmi regionali in tema di commercio al dettaglio in sede fissa.

### Art. 10. Tipologie distributive

Le previsioni applicabili all'attività commerciale prendono a riferimento le diverse seguenti tipologie distributive come definite dalla normativa vigente in materia:

- a) esercizi di vicinato – esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- b) medie strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 mq;
- c) grandi strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
- d) centro commerciale – una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

### Art. 11. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Al fine di garantire un'adeguata dotazione di aree per servizi indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali programmate ed esistenti, ed una loro corretta integrazione urbana, la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico da reperire per la realizzazione di insediamenti commerciali è determinata, in relazione alle diverse tipologie insediative commerciali e ai diversi ambiti, nel piano dei servizi.



### **Art. 12. Norme procedurali di natura urbanistica**

Nei modi e nei termini di cui alla LR 6/2010 per la realizzazione di insediamenti commerciali è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale.

Nel caso di realizzazione e ampliamenti di medie strutture di vendita, sono ammessi interventi edilizi diretti senza preventiva pianificazione attuativa, fermo restando l'obbligo di reperimento, nei modi e nei termini previsti dalla legislazione vigente in materia, delle aree per servizi nelle quantità previste dal piano dei servizi.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o l'ampliamento di esercizi commerciali esistenti ricadenti in aree assoggettate a PA già vigenti alla data di adozione del presente PGT, è subordinato all'adeguamento della dotazione delle aree per servizi alle quantità previste dal piano dei servizi.

### **Art. 13. Norma di rinvio**

Per quanto attiene alle procedure inerenti alle autorizzazioni di esercizio relative alle strutture di vendita, è fatto espresso rinvio alla LR 6/2010 al vigente programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale e alla disciplina di dettaglio dettata dalla regione Lombardia.





## TITOLO V - NORME DI ZONA E AMBITO

### Art. 14. Zone A di carattere storico e nuclei di antica formazione

Il PGT definisce come nuclei di antica formazione le parti di territorio comunale interessate da insediamenti aventi valore storico, artistico-monumentale, funzionali alla conservazione dell'impianto morfologico storico. Sono considerati centri storici e nuclei di antica formazione gli ambiti in cui il carattere unitario dell'organizzazione architettonico-edilizia è determinato dal carattere tipologico dell'edificato e dal suo rapporto con il paesaggio urbano. Tali ambiti, per i caratteri culturali e ambientali che incorporano, assumono un ruolo nodale nell'organizzazione territoriale di Cornate d'Adda. In quanto luoghi fondativi del sistema insediativo urbano e rurale strutturano lo spazio limitrofo, pur nella trasformazione del paesaggio circostante. Costituiscono quindi una identità da salvaguardare e valorizzare in quanto determinanti per la qualificazione della politica dell'abitare e per le relazioni sociali ed economiche correlate.

Il PGT identifica i nuclei di antica formazione di Porto, Cornate e Colnago.

Le finalità della pianificazione per tali nuclei, sono la rivitalizzazione del contesto storico e la valorizzazione del patrimonio culturale, di qualità urbana e dei caratteri identitari che connotano i luoghi, integrando le politiche di salvaguardia con le esigenze di rivitalizzazione e rigenerazione.

Nell'Allegato 1 delle presenti NTA sono declinati i "Requisiti progettuali di indirizzo per il centro storico e i nuclei di antica formazione", indicanti le norme progettuali e gli indirizzi qualitativi di tipo morfologico, tipologico e materico.

#### *Destinazioni d'uso ammesse*

Residenza, servizi pubblici o di uso pubblico, terziario, ricettivo.

#### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività secondaria dell'industria estrattiva e manifatturiera (fatte salve quelle all'ultimo periodo);
- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- attività terziaria del commercio all'ingrosso, esercizi commerciali in grandi strutture di vendita;
- trasporti terrestri; movimentazione merci e magazzinaggio; attività agenzie di trasporto;
- attività del gioco d'azzardo;

Le unità locali destinate ad attività manifatturiera compatibili con la residenza secondo le modalità previste dal successivo art. 20.5, devono avere superficie lorda inferiore a mq 200.

Qualora all'interno delle tipologie di edificio successivamente individuate sia ammissibile la demo-ricostruzione dell'edificio e il ripristino di edifici crollati o demoliti purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, essa si configura come ristrutturazione edilizia, nel caso in cui siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

1. venga mantenuto il volume originario, senza prevedere incrementi. Tra gli incrementi vietati è compreso anche quello premiale derivante dall'efficientamento energetico dell'immobile esistente;
2. venga modificata la sagoma dell'edificio esclusivamente per l'inserimento di elementi per il superamento di barriere architettoniche, allineamenti di gronda e falda con gli edifici vicini;



3. vengano modificati i prospetti al fine del miglioramento dell'aspetto compositivo della facciata e dell'aspetto seriale del prospetto pubblico;
4. venga modificato il sedime dell'edificio mantenendo gli allineamenti esistenti su spazio pubblico;
5. vengano mantenute le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente

Il PR, negli elaborati denominati "Prescrizioni per i centri storici" in ragione degli specifici elementi peculiari e delle potenzialità di qualificazione e sviluppo, individua gli interventi di conservazione e trasformazione, secondo la seguente declinazione.

## 1. Edifici di valore storico-architettonico

Si tratta di edifici con relative aree di pertinenza, di natura civile, amministrativa o religiosa, che per il valore storico e architettonico riconosciuto, assurgono a riferimento all'interno del tessuto consolidato. Mantengono i caratteri della tipologia edilizia e della forma urbana di matrice storica, intesa come rapporto tra edificio e spazi aperti circostanti. Questi edifici sono riconoscibili per la coerenza dell'impianto tipologico, la qualità materica e gli elementi di pregio architettonico.

Comprendono altresì complessi e ville che costituiscono sistemi insediativi caratterizzati da un edificio principale, emergente per qualità architettonica, a cui sono aggregati corpi di servizio realizzati con buona qualità architettonica e coerenza di impianto che compongono un sistema urbano compiuto e caratterizzato da pertinenze ambientali di pregio.

### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

Il PGT si attua attraverso interventi edilizi diretti, fatte salve le disposizioni espressamente individuate negli elaborati. PR\_1.04, PR\_1.05 e PR\_1.06 Prescrizioni per il centro storico. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia leggera, con l'osservanza dei seguenti parametri:

IF	esistente
IC	esistente
IPF	esistente
Altezza dell'edificio	esistente

### *Prescrizioni particolari*

Gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione della struttura architettonica e al ripristino dell'impianto distributivo originario.

## 2. Complessi di carattere prevalentemente rurale

Si tratta di ambiti caratterizzati da edifici di prevalente impianto originario e matrice agricola, con o senza particolare pregio architettonico ma rilevanti per il tessuto urbano. Quest'ultimo è individuato da corti poste in sequenza, sul modello della cascina "chiusa" o "semichiusa", caratterizzati dalla presenza isolata o a cortina di corpi di servizio quali fienili e rustici agricoli. Sono generalmente organizzati come complessi rurali strutturati intorno a spazi comuni (insediamenti con case a corte), o come corti urbane definite (case a corte).

Gli "insediamenti con case a corte" sono composti da tessuti urbani unitari ma eterogenei nelle architetture e sono connotati da percorsi interni, la cui articolazione, struttura ciascun ambito dando forma all'insediamento e alle sue parti; nella percezione ravvicinata è evidente l'aprirsi di spazi in sequenza, percepiti attraverso



elementi di collegamento che mettono in relazione edifici differenti per epoca di costruzione, tipologia e forma. Generalmente i corpi di servizio sono interni al comparto lontano dalla pubblica strada, con esempi di fienili anche di qualità; perimetralmente sono disposti i corpi residenziali distribuiti da scala comune esterna o interna. Nei manufatti più rappresentativi sono presenti elementi caratteristici come il ballatoio o la loggia profonda con portico sottostante, il portale e l'androne. Il fronte loggiato con il portico al piano terra si volge sempre verso la corte, distinguendo il fronte interno da quello lungo la strada. Alcuni corpi di servizio conservano la struttura originaria contraddistinta dal piano terra in pietra (stalle, servizi, ecc.) e dal corpo superiore in cotto (fienile).

Le "case a corte" sono sistemi insediativi semplici caratterizzati da corpi di fabbrica che definiscono corti rurali di sviluppo unitario con portico e loggia interna, in prevalenza distribuiti da ballatoi. La giacitura dei manufatti è in maggior parte perimetrale alla corte (il cui centro è talvolta occupato da cappelle votive o da pozzi) e discontinua lungo il lotto. Appartengono a tali ambiti i sistemi caratterizzati da attività produttive obsolete, individuate da aggregazioni edilizie di scarso pregio architettonico e tipologicamente avulse dal tessuto circostante.

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (comprendenti anche la demolizione e il ripristino di edifici crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza), con l'osservanza dei seguenti parametri:

IF	esistente
IC	esistente
IPF	esistente
Altezza dell'edificio	esistente

#### *Prescrizioni particolari*

Gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione della struttura architettonica e al ripristino dell'impianto distributivo originario.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione, di recinzione e di custodia necessari a garantire la conservazione e la tutela di beni e manufatti.

Sono parti integranti delle cascine: le aree di pertinenza funzionale o visiva degli edifici, le aree inedificate in diretto rapporto visivo con il bene interessato dall'intervento, il verde di pertinenza.

Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione nonché incrementi di volume.

### **3. Patrimonio edilizio eterogeneo**

Comprende insediamenti urbani di matrice storica privi di particolare pregio architettonico, edifici della città moderna esito di sostituzioni edilizie e strutture di recente edificazione, non sempre riconoscibili nell'organizzazione dell'impianto urbano e nelle tipologie tradizionali che hanno contraddistinto i particolari processi di stratificazione dei centri storici.

Le finalità della pianificazione sono il recupero del patrimonio edilizio al fine di valorizzarne le caratteristiche paesaggistiche e di migliorarne l'assetto sotto il profilo della configurazione morfologica formale e del decoro urbano.

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*



In tale ambito il PGT si attua attraverso interventi edilizi diretti, fatte salve le disposizioni espressamente individuate negli elaborati PR\_1.04, PR\_1.05 e PR\_1.06 Prescrizioni per il centro storico. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (comprendenti anche la demo-ricostruzione e il ripristino di edifici crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza), finalizzati a realizzare soluzioni formali congruenti con le caratteristiche compositive ed architettoniche del contesto di matrice storica, con l'osservanza dei seguenti parametri:

IF	esistente	
IC	esistente	
IPF	esistente	
Altezza dell'edificio	esistente	

#### *Prescrizioni particolari*

Le aree di pertinenza dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità su cui insistono.

Sono ammessi interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della LR 12/2005 che comportino l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari minimi e con l'apertura di abbaini e, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio, anche con la modifica delle pendenze delle coperture finalizzati alla omogeneizzazione delle gronde o colmi limitrofi.

Sono ammessi altresì interventi di riuso funzionale dei rustici di origine agricola e piccole modifiche delle coperture al solo fine di allineare le gronde e i prospetti affacciati su vie o spazi pubblici.

#### **4. Ambiti di riqualificazione urbana puntuale**

Gli ambiti di riqualificazione urbana puntuale corrispondono ai Piani di Recupero (PA) ed a Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC). L'azione di salvaguardia e la tutela del valore d'insieme di tali ambiti deve essere finalizzata alla riorganizzazione architettonica e urbana e deve essere intesa come occasione di riqualificazione coerente e compatibile con le caratteristiche compositive e paesaggistiche del tessuto insediativo originario.

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

In tale ambito il PGT si attua attraverso PA e PdCC, secondo i parametri di edificabilità di seguito individuati:

- ST come da rilievo da effettuarsi da parte del proponente. È possibile successivamente all'eventuale demolizione dei fabbricati ratificare il rilievo.
- SL come da rilievo volumetrico dello stato di fatto da effettuarsi da parte del proponente secondo i parametri del vigente PGT.
- Altezza dell'edificio pari all'esistente ovvero pari all'altezza massima degli edifici circostanti al fine di un inserimento armonico nel contesto urbanizzato e all'allineamento delle gronde e colmi delle coperture.
- DT minimo secondo le modalità previste dalle norme del piano dei servizi .

Nelle more di approvazione dei PA sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Negli ambiti individuati come PdCC, il proprietario di un edificio completo e riconoscibile, può presentare PdCC anche separatamente dagli altri proprietari dell'ambito.



## Art. 15. Zone B

### 15.1. Zone B di completamento residenziale

Il PGT definisce di completamento residenziale le parti di territorio contigue ai centri storici urbani, i nuclei edificati isolati e le costruzioni sparse confinate. Carattere distintivo di tale zona tipologica è la compresenza negli agglomerati urbani sia di edifici di valore architettonico e ambientale sia di edifici di recente e nuova costruzione (esito di espansioni urbane e sostituzioni edilizie) privi di particolare valore architettonico. In tale zona sono altresì compresi aggregati urbani fisicamente e/o funzionalmente obsoleti. Gli insediamenti sono già dotati delle principali opere di urbanizzazione, o presentano la necessità di un eventuale incremento di categorie specifiche di opere di urbanizzazione (parchi, parcheggi, ecc.).

#### *Destinazione d'uso principale*

Residenza, servizi pubblici o di uso pubblico, terziario

#### *Destinazioni d'uso complementari e accessorie non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

Attività primaria.

Attività secondaria dell'industria estrattiva e manifatturiera che producano emissioni incluse in classi di salubrità inquinanti.

Attività di commercio all'ingrosso, al dettaglio in esercizi commerciali di grandi strutture di vendita e centri commerciali;

Magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti;

attività del gioco d'azzardo.

Le unità locali destinate ad attività manifatturiera compatibili con la residenza, secondo le modalità previste dal successivo art. 20.5, devono avere SL inferiore a mq 250.

#### 15.1.1. Zone B1 Aree edificate di completamento residenziale a bassa densità edilizia

Il PGT definisce in queste zone tipologiche:

- le residenze dotate di ampio spazio residenziale inedito, ma edificabile aventi superficie fondiaria superiore a 3.000 mq che non sono dotate di sottoservizi ed infrastrutture viabilistiche che possano sopportare un elevato carico urbanistico e i nuovi completamenti residenziali in contesti di bassa densità edilizia. Esse comprendono non solo l'edificio in sé ma anche le unità catastali originali di pertinenza, qualora ancora riconoscibili, gli spazi immediatamente adiacenti ritenuti significativi e integranti, i giardini privati e tutto ciò che conferisce unità culturale e ambientale;
- I piani attuativi approvati precedentemente all'adozione del PGT che non sono stati attuati totalmente o parzialmente e la cui esecuzione delle opere di urbanizzazione non è avvenuta o è avvenuta parzialmente, aventi bassa densità fondiaria, attuabili mediante PdCC.

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

Il PGT si attua mediante intervento diretto o permesso di costruire convenzionato, nei casi individuati negli elaborati grafici del piano delle regole e nelle presenti norme.

##### 1. Interventi edilizi diretti

in caso di interventi in aree aventi superficie fondiaria inferiore a 3.000 mq.



Sono attuati mediante titolo diretto gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, con i seguenti parametri:

IF	0,33 mq/mq
IC	40 %
IPF	20 %
Altezza dell'edificio	10 m

## 2. Permesso di Costruire Convenzionato

Il PGT si attua attraverso PdCC in caso di:

- edificazione di lotti ineditati o aventi solo edificazioni accessorie aventi superficie fondiaria pari o superiore a mq 3.000;
- integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti lotti aventi superficie fondiaria pari o superiore a mq 3.000;
- aree appositamente perimetrate negli elaborati del PR;
- nuova costruzione per la realizzazione unità immobiliari esterni al proprio nucleo familiare.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione per la realizzazione di unità immobiliari per il proprio nucleo familiare, mediante interventi diretti, secondo i seguenti parametri:

IF	0,33 mq/mq,
IC	25 %
IPF	20 %
Altezza dell'edificio	10 m

Le dotazioni territoriali DT sono fissate secondo le modalità previste dal piano dei servizi.

In caso di parziale edificabilità, l'edificabilità eccedente l'indice di 0,20 è trasferibile nelle aree di recapito, nei modi e nei termini previsti dalle presenti NTA.

La convenzione deve contenere le modalità di realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione, anche con riferimento a quelle previste nell'eventuale piano adottato e/o scaduto e/o dichiarato decaduto e/o non perfezionato, le quali possono essere oggetto di modifica, in accordo con l'Amministrazione comunale secondo i disposti del presente PGT.

L'ambito individuato quale PdCC 16, è destinato alla realizzazione di intervento per l'assistenza socio sanitaria rivolto agli anziani totalmente o parzialmente autosufficienti, con area abitativa e relativi servizi, secondo i seguenti parametri:

IF	0,33 mq/mq,
IC	25 %
IPF	20 %
Altezza dell'edificio	10 m

Le dotazioni territoriali DT sono fissate secondo le modalità previste dal piano dei servizi.

### 15.1.2. Zone B2 Aree edificate di completamento residenziale a media densità edilizia

Comprende aree urbanizzate di non particolare valore storico, sature o che presentano ulteriore residua possibilità di edificazione interstiziale o di margine e piani attuativi approvati precedentemente al PGT e non realizzati o realizzati parzialmente. Tali aree



sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a villa o palazzina, con presenza di destinazioni di servizio e complementari. La zona comprende anche parti di territorio situate all'interno del tessuto già urbanizzato caratterizzate da insediamenti residenziali obsoleti e produttivi dismessi o in via di dismissione. La riqualificazione territoriale dovrà prevedere la cessione di quote di aree a servizi per soddisfare il fabbisogno del contesto.

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

Il PGT si attua attraverso:

##### 1. interventi edilizi diretti

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, fatti salvi i casi ricadenti al punto 2. In caso di demolizione totale o parziale è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

IF 0,5 mq/mq

IC 50%

IPF 20%

Altezza dell'edificio 11 m

##### 2. Permesso di Costruire Convenzionato

Il PGT si attua attraverso PdCC in caso di:

- edificazione di lotti ineditati o aventi solo edificazioni accessorie aventi superficie fondiaria pari o superiore a mq 3.000;
- integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti lotti aventi superficie fondiaria pari o superiore a mq 3.000;
- aree appositamente perimetrate negli elaborati del PR.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

IF 0,5 mq/mq

IC 50%

IPF 20%

Altezza dell'edificio 11 m.

Le dotazioni territoriali DT sono fissate secondo le modalità previste dal piano dei servizi .

### **15.1.3. Zone B3 Aree edificate di completamento residenziale ad alta densità edilizia**

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

Il PGT si attua attraverso:

##### 1. interventi edilizi diretti

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione, fatti salvi i casi ricadenti al punto 2. In caso di demolizione è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

IF 0,666 mq/mq



IC 50%  
IPF 20%  
Altezza dell'edificio 13 m

## 2. Permesso di costruire convenzionato

Il PGT si attua attraverso PdCC in caso di:

- edificazione di lotti ineditati o aventi solo edificazioni accessorie aventi superficie fondiaria pari o superiore a mq 3.000;
- integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti lotti aventi superfici fondiaria pari o superiore a mq 3.000;
- aree appositamente perimetrate dal PR.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

IF 0,666 mq/mq  
IPF 50%  
IC 20%  
Altezza dell'edificio 13 m

Le dotazioni territoriali DT sono fissate secondo le modalità previste dal piano dei servizi.

## Art. 16. Zone D produttive, artigianali, direzionali e commerciali

Comprende le parti di territorio interessate da insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale, ricettivo e le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti stessi. In tale zona sono comprese sia le attività produttive dalla struttura consolidata, sia le attività produttive di nuova previsione, sia le attività dismesse od in via di dismissione per le quali è prevista la riconversione funzionale. L'articolazione in zone tipologiche, corrisponde a specifiche caratteristiche distinte degli insediamenti e a peculiari finalità da promuovere nel periodo di operatività del PGT.

### 16.1 Zone D1a Area produttiva satura e/o di riconversione

Comprende insediamenti produttivi consolidati o con esigue necessità di ampliamento e caratterizzate da processi produttivi di tipo manifatturiero che si insediano in un contesto residenziale o sono prossimi al centro storico. Il PGT prevede la possibile riconversione di questi insediamenti in residenziale, attrezzature pubbliche o di uso pubblico o turistico-ricettivo.

#### *Destinazione d'uso principale*

Settore di attività secondaria.

#### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- settore di attività primario;
- industria estrattiva;
- fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici;





- commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita, centri commerciali;
- campeggi ed ostelli;
- intermediazione monetaria e finanziaria; assicurazioni e fondi pensione; attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie; attività immobiliari, attività del gioco d'azzardo;
- Magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti.

Ferma restando l'osservanza dei disposti di cui all'art. 216 del Regio Decreto n.1265 del 27 luglio 1934 e successive modificazioni e integrazioni, è vietato l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti ai sensi del decreto legislativo 26 giugno 2015, n. 105.

Per gli immobili produttivi esistenti, la superficie avente destinazione residenziale deve essere inferiore a mq 150 di SL per ogni unità locale insediata. La realizzazione di SL destinata a residenza pertinenziale all'attività produttiva è subordinata alla presentazione di atto d'impegno al mantenimento al servizio dell'attività principale, debitamente registrato a cura e spese del richiedente.

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

Il PGT si attua attraverso interventi edilizi diretti o permesso di costruire convenzionato. Nel caso di mantenimento della destinazione d'uso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

IF esistente;

IC esistente;

IPF 20%;

Altezza dell'edificio 10 m.

In caso di riconversione della destinazione d'uso in residenziale o ricettiva o attrezzature pubbliche o di uso pubblico, per gli insediamenti esistenti ricadenti in contesti urbani o in ambiti isolati, l'attuazione del PGT deve avvenire obbligatoriamente mediante permesso di costruire convenzionato, secondo i seguenti parametri:

IT 0.333 mq/mq;

IC 50%;

IPT 20%;

Altezza dell'edificio 11 m

Le dotazioni territoriali DT sono fissate secondo le modalità previste dalle norme del Piano dei Servizi.

L'attuazione della conversione di cui sopra, in conformità al presente PGT, è comunque subordinata all'esito favorevole delle indagini ambientali preliminari o da eventuale bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

#### *Prescrizioni particolari*

Negli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente PGT sono consentiti interventi edilizi di ampliamento ad integrazione del patrimonio edilizio esistente, con un incremento percentuale massimo del 20% della SL ovvero della SC esistente, ferma restando l'osservanza del limite massimo di IC pari a 50%. Tale integrazione del patrimonio edilizio esistente potrà essere eseguita una sola volta per ogni unità locale ed



è subordinata alla presentazione di atto d'impegno al mantenimento al servizio dell'attività principale, debitamente registrato a cura e spese del richiedente.

## 16.2 Zone D1b Area produttiva non satura e/o di riconversione

Comprende insediamenti produttivi consolidati o con possibilità di ampliamento e caratterizzati da processi produttivi che si insediano in un contesto a prevalente destinazione residenziale. Il PGT prevede la possibilità di mantenimento e potenziamento dell'attività in essere e altresì la facoltà di riconversione di questi insediamenti in residenziale, attrezzature pubbliche o di uso pubblico o turistico-ricettivo.

### *Destinazione d'uso principale*

Settore di attività secondaria.

### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- settore di attività primario;
- industria estrattiva;
- fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici;
- commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio in esercizi commerciali in medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali;
- campeggi ed ostelli;
- intermediazione monetaria e finanziaria; assicurazioni e fondi pensione; attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie; attività immobiliari, attività del gioco d'azzardo;
- Magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti.

Ferma restando l'osservanza dei disposti di cui all'art .216 del Regio Decreto n.1265 del 27 luglio 1934 e successive modificazioni e integrazioni, è vietato l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti ai sensi del decreto legislativo 26 giugno 2015, n. 105

Per gli immobili produttivi esistenti la superficie avente destinazione residenziale deve essere inferiore a mq 150 di SL per ogni unità locale insediata. La realizzazione di SL destinata a residenza pertinenziale all'attività produttiva è subordinata alla presentazione di atto, debitamente registrato a cura e spese del richiedente, d'impegno al mantenimento al servizio dell'attività principale.

### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

Il PGT si attua attraverso interventi edilizi diretti o permesso di costruire convenzionato.

Nel caso di mantenimento della destinazione d'uso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, secondo i seguenti parametri:

IF 0,833 mq/mq;

IC 60%;

IPF 15%;

Altezza dell'edificio 10 m.

In caso di riconversione della destinazione d'uso in residenziale o ricettiva o attrezzature pubbliche o di uso pubblico, per gli insediamenti esistenti ricadenti in contesti urbani o in



ambiti isolati, l'attuazione del PGT deve avvenire obbligatoriamente mediante permesso di costruire convenzionato, secondo i seguenti parametri:

IT 0.333 mq/mq;

IC 50%;

IPT 20%;

Altezza dell'edificio 11 m.

Le dotazioni territoriali DT sono fissate secondo le modalità previste dalle norme del piano dei servizi.

L'attuazione della conversione in conformità al presente PGT è comunque subordinata all'esito favorevole delle indagini ambientali preliminari o da eventuale bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

### 16.3 Zone D2 Area produttiva consolidata

Comprende insediamenti produttivi consolidati o con esigue necessità di ampliamento e caratterizzate da processi produttivi di tipo manifatturiero.

#### *Destinazione d'uso principale*

Settore di attività secondaria.

#### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- settore di attività primario;
- industria estrattiva;
- fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici;
- ricettiva, commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio in esercizi commerciali grandi strutture di vendita, centri commerciali;
- campeggi ed ostelli;
- intermediazione monetaria e finanziaria; assicurazioni e fondi pensione; attività ausiliarie delle intermediazioni finanziarie; attività immobiliari, attività del gioco d'azzardo;

Ferma restando l'osservanza dei disposti di cui all'art.216 del Regio Decreto n.1265 del 27 luglio 1934 e successive modificazioni e integrazioni, è vietato l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti ai sensi del decreto legislativo 26 giugno 2015, n. 105.

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

Il PGT si attua attraverso interventi edilizi diretti e, nei casi di seguito esplicitamente individuati, mediante PdCC. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. In caso di demolizione è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

IF 1 mq/mq;

IC 60%;

IPF 20%;

Altezza dell'edificio 12 m



In caso di edificazione di lotti liberi aventi SF superiore a mq 6.000 e comunque in caso di integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti lotti aventi superfici fondiarie maggiori di mq 6.000, il PGT si attua attraverso permesso di costruire convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri:

IT 1 mq/mq;

IC 60%;

IPT 20%;

Altezza dell'edificio 12 m

La dotazione territoriale DT minima è fissata secondo le modalità previste dalle norme del piano dei servizi .

#### *Prescrizioni particolari*

La superficie avente destinazione residenziale deve essere inferiore a mq 150 di SL per ogni unità locale insediata. La realizzazione di SL destinata a residenza pertinenziale all'attività produttiva è subordinata alla presentazione di atto d'impegno al mantenimento al servizio dell'attività principale, debitamente registrato a cura e spese del richiedente.

È possibile realizzare ulteriori alloggi per i componenti del nucleo familiare del titolare dell'attività, con dimensioni massime di 150 mq di SL per ogni unità immobiliare.

### **16.4 Zone D3 Area direzionale, commerciale e ricettiva**

Comprende le strutture di attività terziarie caratterizzate da insediamenti commerciali e direzionali consolidati, situate prevalentemente ai margini del territorio comunale in aree già dotate delle necessarie opere di urbanizzazione, o con necessità di eventuale incremento delle opere di urbanizzazione stesse in relazione a possibili ampliamenti.

#### *Destinazione d'uso principale*

Settore di attività terziaria.

#### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- industria estrattiva;
- attività manifatturiere;
- produzione di gas, di vapore e di acqua;
- commercio all'ingrosso di rottami e cascami, commercio all'ingrosso di combustibili; commercio all'ingrosso di prodotti chimici; commercio al dettaglio in esercizi commerciali di grandi strutture di vendita;
- Magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti;
- attività del gioco d'azzardo.

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

Il PGT si attua di norma attraverso interventi edilizi diretti, con l'osservanza delle prescrizioni dettate dal Titolo IV per quanto concerne l'insediamento di esercizi commerciali. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e successiva ricostruzione nonché la nuova edificazione dei lotti ineditati. In caso di demolizione è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.



IF 0,5 mq/mq;

IC 50%;

IPF 15%;

Altezza dell'edificio 10 m

In caso di edificazione di lotti liberi aventi superficie fondiaria superiore a mq 3.000 e comunque in caso di integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti lotti aventi superfici fondiarie maggiori di mq 3.000, il PGT si attua attraverso permesso di costruire convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri:

IT 0,5 mq/mq;

IC 50%;

IPT 15%;

Altezza dell'edificio 10 m

La dotazione territoriale DT minima è fissata secondo le modalità previste dalle norme del piano dei servizi .

#### *Prescrizioni particolari*

La superficie avente destinazione residenziale deve essere inferiore a mq 150 di SL per ogni unità locale insediata. La realizzazione di SL destinata a residenza è subordinata alla presentazione di atto debitamente registrato, a cura e spese del richiedente, d'impegno al mantenimento al servizio dell'attività principale.

### **16.5 Zona speciale D4 – zona attrezzata per la fruizione**

Comprende ambiti di considerevole estensione, localizzati in prossimità dell'Adda, attrezzati per attività sportive prevalentemente all'aperto e le relative attrezzature.

Obiettivo da perseguire in queste zone è la progressiva qualificazione delle strutture e infrastrutture esistenti e il corretto inserimento paesaggistico-ambientale di quelle previste, in funzione della loro compatibilità con gli obiettivi di tutela ambientale e di minimizzazione degli impatti paesistici. Le aree si configurano di rilevante interesse ambientale e sociale e rivestono notevole importanza nella ridefinizione del rapporto tra il fiume, la sua valle fluviale, ed il resto del territorio comunale.

Sono ammessi unicamente gli interventi e le destinazioni d'uso prescritti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Adda Nord.

Le nuove costruzioni sono regolate dalla disciplina specifica del PTC del Parco.

#### *Prescrizioni particolari*

Le coperture a carattere stagionale dei campi da gioco, non concorrono alla determinazione dei parametri di edificabilità, purché siano realizzate con materiale facilmente amovibile, senza zoccolatura in muratura, il periodo di utilizzazione non sia superiore a 180 giorni continuativi all'anno.

### **16.6 Zona speciale D5 – Aggregato a vocazione commerciale**

Riguarda un ambito situato al margine del territorio comunale, di preminente carattere commerciale che costituisce un polo di rilevanza ed attrattività regionale.

Il PGT si attua attraverso interventi edilizi diretti, fatte salve le prescrizioni dettate dal Titolo IV per quanto concerne l'insediamento di esercizi commerciali e le convenzioni urbanistiche in essere.

#### *Destinazione d'uso principale*



## Settore di attività terziaria commerciale

### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- settore di attività primaria;
- industria estrattiva;
- fabbricazione di coke e raffinerie di petrolio; recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami metallici e non metallici;
- attività manifatturiere;
- commercio all'ingrosso;
- campeggi;
- Magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti.

### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, con l'osservanza dei seguenti parametri:

.IF 0,6 mq/mq;

IC 50%;

IPF 15%;

Altezza dell'edificio 10 m.

Rimangono validi i contenuti delle convenzioni urbanistiche stipulate.

## **Art. 17. Verde privato**

La finalità da perseguire per questi ambiti è il mantenimento della connotazione a verde, il riconoscimento della multifunzionalità del verde, la salvaguardia e la valorizzazione delle loro particolari qualità ambientali e paesaggistiche.

Nelle aree destinate a verde privato, è prevista e ammessa esclusivamente la conservazione e realizzazione di piantumazioni con funzione di schermo acustico e visivo, giardini o parchi e di parziali pavimentazioni e costruzioni di pertinenza dei giardini stessi (serre, depositi attrezzi, piscine, locale spogliatoio, campi sportivi per uso privato) con rapporto di copertura massimo del 10% rispetto alla superficie dell'area destinata a verde privato. È ammessa la realizzazione interamente in sottosuolo di autorimesse private di pertinenza di edifici esistenti o progettati, a condizione che la relativa copertura sia realizzata in forma di giardino. Nelle aree di pertinenza di immobili a destinazione produttiva, la classificazione a verde privato comporta la formazione di fascia alberata con essenze atte a garantire un effetto di schermatura verso gli spazi pubblici e le aree residenziali confinanti. In caso di nuove edificazioni deve essere mantenuto il patrimonio arboreo esistente, fatte salve eventuali essenze morte o pericolose.

### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

Sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione con i seguenti parametri: IF =10%.



## Art. 18. Zone E Sistema rurale-paesistico-ambientale

Il PGT definisce sistema rurale-paesistico-ambientale le porzioni extraurbane del territorio comunale che compongono la struttura del paesaggio agrario e le aree di interesse ecologico-ambientale. Il PGT promuove la conservazione, la tutela e la valorizzazione, anche a fini di riequilibrio ecologico, delle attività agro - silvo – colturali e di fruizione economica, in particolare per gli aspetti turistici. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso rinvio alla LR 12/2005.

Per gli edifici rurali dismessi prevale la disciplina speciale dettata dall'art. 34 delle presenti norme.

Nelle aree agricole è ammessa la realizzazione delle misure atte al controllo e alla riduzione delle condizioni di rischio idraulico di cui allo Studio Comunale di gestione del rischio idraulico, con la maggiore mitigazione ambientale e la minore impermeabilizzazione del suolo possibile.

### *Destinazione d'uso principale*

Settore di attività primaria: in queste zone, ai sensi della LR 12/2005 sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e a servizio delle aziende agricole quali residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle strutture e infrastrutture produttive comprese quelle destinate alla commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate, in esercizi di vicinato, servizi di interesse pubblico.

### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- industria estrattiva;
- attività manifatturiere;
- produzione e distribuzione, di gas, di vapore e di acqua;
- commercio di autoveicoli; manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli; commercio di parti e accessori di autoveicoli; commercio manutenzione e riparazione di motocicli (compresi accessori e pezzi di ricambio); intermediari del commercio; commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, centri commerciali; riparazione di beni di consumo personali e per la casa;
- industria alberghiera;
- trasporti terrestri; movimentazione merci e magazzinaggio; attività delle agenzie di viaggio e degli operatori turistici, attività delle altre agenzie di trasporto; poste e telecomunicazioni;
- attività direzionale;
- la realizzazione di campi ultraleggeri, aeromodellismo dinamico, campi da motocross, agri camper, luoghi di attività ludica con mini auto telecomandate con o senza rumore.

Le nuove edificazioni o le ristrutturazioni edilizie dei fabbricati esistenti dovranno essere realizzate con finiture anche prefabbricate, ma che evidenzino il carattere rurale tradizionale della propria funzione e non potranno avere finiture assimilabili a capannoni di attività secondaria.

In omogeneità con le disposizioni del Parco regionale Adda Nord, anche in assenza dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 60 della LR 12/2005, per edifici esistenti a destinazione extra-agricola, nelle presenti aree è possibile eseguire interventi edilizi fino alla ristrutturazione e ampliamento nel limite del 20% della SL esistente. È altresì possibile:



- realizzare ricoveri per attrezzi da giardino, privi di fondazioni, aventi SC massima pari a 10 mq e altezza massima pari a 2,20 m;
- installare contenitori per la raccolta di acqua;
- realizzare ricoveri per animale da cortile (di tipo prefabbricato e senza fondazioni), aventi SC massima pari a 5 mq;
- installare serre mobili stagionali come definite dalla DGR n 7117 del 25-09-2017.

È inoltre possibile:

- la ricostruzione di edifici in condizioni di collabenza, certificati con iscrizione catastale nella categoria F/2 alla data di adozione della prima variante generale al PGT;
- la realizzazione di recinzioni per la tutela degli insediamenti edilizi agricoli, compresi quelli legati ad attività agrituristiche, gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza, comprese le recinzioni temporanee per le attività di allevamento o a protezione di piantagioni, o di colture di particolare pregio. Tali manufatti dovranno essere in paletti e rete metallica con un franco da terra di almeno 20 cm ed essere mascherate sempre con siepi di specie autoctona.

In caso di nuova realizzazione di strutture per il ricovero di animali a livello imprenditoriale e non per uso personale, ai sensi della DGR n. 20109 del 29.12.2005, vengono definite le seguenti distanze di rispetto da aree individuate dal piano delle regole come produttive/residenziali/terziario/servizi pubblici o di pubblico interesse:

- 200 m per allevamento bovini/equini/ovini;
- 400 m per allevamenti avicoli/suini.

Resta fatta salva la possibilità di deroga (fino al massimo al 50% della distanza) prevista dalla normativa regionale in caso di:

- edifici isolati o sparsi;
- piccoli allevamenti;
- adozione di soluzioni atte a migliorare la situazione igienico sanitaria di allevamento e a eliminare ogni molestia per lavoratori e la popolazione circostante;
- applicazione di accorgimenti impiantistici e procedurali anche quando non sono obbligatorie per la dimensione dell'allevamento.

Inoltre dovranno essere rispettate le distanze di 50 m per allevamenti bovini, ovini e equini e di 100 m per allevamenti suinicoli ed avicoli dai corpi idrici.

In ragione di soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia e pericolo per i lavoratori e la popolazione circostante, di concerto con l'autorità sanitaria e veterinaria competente, tali distanze possono essere ridotte. In ragione di particolari condizioni di allevamento, sentite le competenti autorità sanitarie e veterinarie, tali distanze possono essere aumentate a garanzia della incolumità della popolazione e dell'ambiente.

Sono fatte salve eventuali disposizioni del PTC del Parco regionale Adda Nord.

### 18.1. Zone E1 Aree agricole

Comprende le aree idonee, per valore agroforestale dei suoli, specificità dei caratteri fisiografici, vocazione e specializzazione, ad accogliere le attività produttive tese all'utilizzazione del suolo con fini propriamente agricoli e alla qualificazione paesistica dei territori.

#### *Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT*

Il PGT si attua attraverso interventi edilizi diretti, esclusivamente con le modalità previste dalla LR 12/2005, e dai disposti dell'art. 34 per il recupero degli edifici rurali dismessi.





### *Prescrizioni particolari*

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco regionale Adda Nord, sono ammessi unicamente gli interventi prescritti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

### **18.2. Zone E2 Aree di interesse naturalistico e paesistico**

Il PGT individua le zone di interesse naturalistico e paesistico, in quanto caratterizzate dalla presenza di significative rilevanze paesaggistiche e da elevati livelli di integrità; tali zone sono destinate alla salvaguardia e alla tutela attiva dei valori naturalistici e paesaggistici presenti.

In queste aree è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri, i caratteri e gli equilibri naturali; sono preferenzialmente destinate alla realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale ed è ammesso lo svolgimento di attività agricole.

In considerazione della fragilità intrinseca di tali aree e in relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesaggistico e ambientale rivestito da queste zone, in tali aree, non sono ammesse nuove edificazioni.

### **18.3. Ambiti agricoli di interesse strategico**

Comprende le aree connotate da uno specifico e peculiare rilievo, sotto il profilo congiunto dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio.

Negli elaborati di PR è assunta l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico di cui al vigente PTCP, con le rettifiche, precisazioni e miglioramenti esplicitate ai sensi dell'articolo 7 delle Norme del Piano del PTCP.

Ai sensi degli articoli 6 e 7 delle Norme del Piano del PTCP, in tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità di livello sovra comunale e le correlate mitigazioni ambientali e misure compensative.

All'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, sono altresì ammessi:

- 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;
- viabilità interpoderale funzionale all'esercizio dell'attività agricola e funzionale alla mobilità ciclopedonale e viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile;
- interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.

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 del Parco.

La disciplina di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 si applica anche laddove vi sia sovrapposizione tra ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'articolo 31 delle Norme del Piano del PTCP purché sia salvaguardata la continuità dei corridoi e dei varchi della rete ecologica regionale (RER).



Gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico sono assoggettati ad usi, tutele e valorizzazioni compatibili con le disposizioni del PTCP e, laddove esistenti, degli atti di programmazione e pianificazione regionale.

#### *Prescrizioni particolari*

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco regionale Adda Nord, sono ammessi unicamente gli interventi prescritti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Adda Nord. Compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti, la realizzazione di strutture educative, culturali, scientifiche e ricreative finalizzate alla fruizione ambientale è subordinata ad atto convenzionale con l'Amministrazione comunale che ne disciplini l'uso pubblico.

#### **18.4. ATA - Aree di compensazione paesaggistica ambientale**

Le aree agricole destinate alla "compensazione ambientale", ovvero alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, alla riqualificazione di elementi fitologici (alberate, boschine, ecc.) tramite la ricostruzione ambientale di bosco, da realizzarsi secondo gli indirizzi e i dettami di cui al Titolo VIII delle presenti norme. Gli interventi di compensazione ambientale possono, altresì, essere attivati da soggetti privati.

In queste aree è ammessa l'utilizzazione per fini agricoli.

L'attivazione delle operazioni di compensazione ambientale dovrà essere garantita da idoneo atto unilaterale d'obbligo per i soggetti attuatori, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

L'atto dovrà determinare gli obblighi assunti dal soggetto attuatore in relazione a:

- caratteristiche delle essenze arboree da porre a dimora che dovranno, comunque, essere di ottima qualità, di dimensioni adeguate e scelte tra quelle indicate nell'allegato 2 delle presenti norme;
- termine temporale entro il quale dovrà essere conclusa l'effettiva messa a dimora delle essenze arboree, fermo restando che lo stesso non potrà essere superiore al termine di efficacia dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui la compensazione ambientale è correlata;
- termine temporale e modalità della cessione delle aree, nel caso in cui venga attivata tale facoltà;
- modalità di svolgimento delle operazioni di cura e manutenzione delle essenze arboree, interventi che dovranno, comunque, essere garantiti dal soggetto attuatore per un termine temporale non inferiore ai dieci anni;
- modalità di effettuazione del collaudo che verifichi la corretta e completa esecuzione degli interventi di compensazione ambientale;
- approntamento di idonee garanzie finanziarie ai fini dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte.

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro del Parco regionale Adda Nord, l'attivazione delle operazioni di compensazione ambientale è subordinata a parere favorevole del Parco.



## TITOLO VI - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

### **Art. 19. Effetti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Adda Nord**

Nelle aree comprese nel perimetro del Parco regionale Adda Nord di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 16 «Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi», sono vincolanti, anche qualora non espressamente richiamate nel presente PGT, le previsioni urbanistiche del vigente Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco.

Il PTC del Parco prevede regolamenti che disciplinano l'esercizio delle attività consentite entro il territorio del parco e determinano la localizzazione e graduazione dei divieti e di piani di settore che specificano per singoli settori le previsioni e le prescrizioni del piano territoriale di coordinamento.

Dalla data di pubblicazione della proposta adottata dall'Ente gestore del Parco del Piano territoriale di Coordinamento del Parco sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente, si applicano le misure di salvaguardia della proposta di piano adottata.

### **Art. 20. Direttiva concernente i criteri ed indirizzi di generale tutela ambientale**

Le norme di cui al presente articolo forniscono criteri generali di guida alla progettazione con specifiche finalità di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente. Alla disciplina del presente articolo sono assoggettati, per quanto di merito, tutti gli interventi edilizi da effettuarsi sull'intero territorio comunale. Per motivate esigenze di ordine tecnologico, sono comunque ammesse soluzioni alternative a quelle fissate purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo.

#### **20.1. Manutenzione dei filari alberati e dei boschetti**

L'Amministrazione comunale al fine della conservazione e del miglioramento delle caratteristiche strutturali del patrimonio boschivo, può imporre ai proprietari la realizzazione, a cura e spese degli stessi, delle seguenti operazioni di manutenzione: ripulitura di rimboschimenti, diradamenti, tagli per interventi fito-sanitari, rinfoltimenti, conversione cedui in alto fusto, posa in opera di materiali antincendio.

#### **20.2. Manutenzione dei reticoli idrici**

Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dalle competenti Autorità idrauliche per il Reticolo Idrico Principale, il Reticolo Idrico di Bonifica e dallo Studio per la determinazione del Reticolo Idrico Minore.

È fatto divieto di procedere, senza previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, all'alterazione dei fossi, colatori, scolmatori che non rientrano nel reticolo idrico minore e principale.

#### **20.3. Percorsi agricoli**

All'interno delle aree agricole sono vietate alterazioni dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze di ordine colturale. È altresì vietata l'asfaltatura di detti percorsi.



#### 20.4. Schermi di insonorizzazione

Le attività produttive poste nelle vicinanze degli insediamenti residenziali non devono provocare disturbo e molestie e devono adottare gli accorgimenti tecnici nel pieno rispetto legge 26 ottobre 1995 n.447, della legge regionale 10 agosto 2001, n. 13 e dei relativi provvedimenti ministeriali e regionali. In tutte le zone industriali l'Amministrazione comunale può prescrivere la realizzazione di schermi fonoassorbenti per la limitazione delle emissioni di rumori molesti e la diffusione di polvere e aerosol. L'Amministrazione comunale può altresì prescrivere la realizzazione di barriere visive e mascheramenti vegetali da attuarsi con sistemazioni temporanee o permanenti per le aree oggetto di canteri edili. In caso di realizzazione di strutture con caratteristiche fonoassorbenti, dovrà in ogni caso essere preferito l'impiego di essenze vegetali.

#### 20.5. Compatibilità degli insediamenti produttivi

Al fine di garantire una mutua compatibilità tra gli insediamenti esistenti e previsti, e al fine di garantire la massima salvaguardia per la popolazione e l'ambiente, l'insediamento delle attività caratterizzate in senso produttivo, deve risultare sotto ogni profilo compatibile con l'ambiente urbano. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi. In particolare, l'insediamento di nuove attività produttive in contesti urbani a carattere prevalentemente residenziale o misto, è subordinato a positivo riscontro della verifica di compatibilità compiuta da tecnico iscritto al proprio Albo/Collegio in ordine ai seguenti requisiti:

- assenza di rischi industriali di incendio o scoppio che possono coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni e radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalle leggi vigenti in materia;
- emissioni di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dalle leggi e regolamenti vigenti in materia;
- assenza di produzione di rifiuti solidi tossici e nocivi;
- consumo di materiali e di energia compatibile con la capacità delle infrastrutture presenti.

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

Il patrimonio culturale, ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.

La tutela consiste nell'esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione. L'esercizio delle funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale.

Sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.

I beni culturali sono assoggettati alle misure di protezione e conservazione di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo III del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'articolo 134 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", costituenti espressione



dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.

I beni paesaggistici sono assoggettati al controllo e alla gestione di cui alla parte terza, Titolo I, Capi IV e V del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e alle disposizioni di cui alla parte seconda, Titolo V della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Qualunque rinvenimento di natura archeologica è disciplinato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

## **Art. 22. Principi di tutela del paesaggio**

Il PGT recepisce la definizione di paesaggio di cui alla Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata con legge 9 gennaio 2006, n.14, quale determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.

Il PGT, nell'ambito delle proprie competenze, persegue le seguenti finalità:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- il miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori del paesaggio e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni di cui agli articoli 146, 159 e 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, sono esercitate dal comune, dalla provincia, dalla regione e dagli altri enti e autorità competenti, nei modi e nei termini disciplinati dagli articoli 80, 84, 85 e 86 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

I progetti assoggettati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, devono essere corredati dalla documentazione e dalla relazione paesaggistica prevista dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 e dall'accordo del 08.04.2006 ai sensi dell'articolo 3 del richiamato DPCM 12.12.2005 tra regione Lombardia e Ministero per i beni e le attività culturali.

A norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di lieve entità, sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, nei modi e nei termini di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

## **Art. 23. Esame paesistico**

I progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono assoggetti ad esame paesistico ai sensi e per gli effetti della Parte IV delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale.

Ai sensi della normativa del Piano Paesaggistico Regionale, si definisce esame paesistico di un atto di natura progettuale e/o pianificatoria, il procedimento mediante il quale se ne accerta l'impatto sotto il profilo paesaggistico e conseguentemente se ne determina l'accettabilità.

Ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'amministrazione competente, il progettista, sulla base dei criteri del Piano Paesaggistico Regionale, determina l'entità dell'impatto paesistico. L'impatto potrà risultare inferiore o superiore ad una soglia di



rilevanza e ad una soglia di tolleranza come determinate dalle linee guide di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002 n. VII/11045.

Il grado di incidenza paesistica del progetto, deve essere determinato con riferimento alle disposizioni e al percorso metodologico di cui alla deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002 n. VII/11045 e con riguardo ai parametri di lettura dei caratteri paesaggistici dei luoghi evidenziati negli elaborati di PGT.

Nel PGT sono determinate le classi di sensibilità paesistica per tutto il territorio comunale.

#### **Art. 24. Boschi**

Ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34, il patrimonio forestale nazionale è parte del capitale naturale nazionale e bene di rilevante interesse pubblico da tutelare e valorizzare per la stabilità e il benessere delle generazioni presenti e future. Costituiscono patrimonio forestale nazionale l'insieme dei boschi, come definiti dai commi 3 e 4, dell'articolo 3 e delle aree assimilate a bosco, di cui all'articolo 4 del richiamato d.lgs. 34/2018.

Ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31, gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dai competenti Enti.

Nel territorio compreso nel Parco regionale Adda Nord, ai sensi dell'articolo 47 della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 deve essere osservato il vigente Piano di Indirizzo Forestale.

#### **Art. 25. Area e Fascia di rispetto cimiteriale**

L'area cimiteriale è la superficie destinata ai servizi cimiteriali quali camera mortuaria, obitorio, sala per autopsie, luogo di culto per le funzioni religiose, abitazioni del custode, forno per cremazione dei cadaveri, locali tecnologici, parcheggi, campi per inumazioni e loculi per tumulazioni. La fascia di rispetto cimiteriale è l'area atta a garantire l'esigenza di tutela igienico - sanitaria, di riservatezza e di rispetto del culto del luogo, destinata ad assicurare l'eventuale sviluppo cimiteriale nel tempo. All'interno delle fasce di rispetto è vietato realizzare nuovi edifici e qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, di inamovibilità ed incorporamento del terreno o che siano caratterizzate dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa e comunque incompatibili con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di sepoltura, nonché ampliare quelli esistenti ancorché nel sottosuolo. Per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della SL. Possono essere realizzate opere e infrastrutture comunque legate a specifiche destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza dello stesso. È possibile realizzare e potenziare le infrastrutture a rete esistenti che vi ricadono.

Per quanto non precisato nella presente disposizione è fatto espresso rinvio all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, alla legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 e al regolamento regionale 14 giugno 2022, n. 4.

#### **Art. 26. Disciplina inerente alla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**

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



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

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

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

#### **Art. 27. Fascia di rispetto dagli osservatori astronomici, astrofisici**

Ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 11 dicembre 2000 n. VII/2611, entro la fascia di protezione dell'Osservatorio Astronomico Brera di Merate, tutte le sorgenti luminose non rispondenti ai criteri indicati dalla legge regionale 5 ottobre 2015, n. 31, devono essere sostituite e modificate in maniera da ridurre l'inquinamento luminoso, nei modi e nei termini stabiliti dalle disposizioni regionali vigenti.

#### **Art. 28. Ambiti di interesse provinciale**

Ai sensi del vigente PTCP, nell'elaborato di PR 02\_02 sono individuati, con valore prescrittivo e prevalente, gli ambiti di interesse provinciale. Tali ambiti sono da ritenersi strategici dal punto di vista paesaggistico per il mantenimento di spazi inedificati fra tessuti urbanizzati limitrofi e per conservare l'identità propria di ogni nucleo urbano.

Gli ambiti di interesse provinciale hanno rilevanza paesaggistico-territoriale sovralocale.

Negli ambiti di interesse provinciale si applica la disciplina di cui all'articolo 34 delle Norme del Piano del vigente PTCP.

#### **Art. 29. Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica**

Il PTCP vigente individua nella tavola 6a la Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica (RVRP) -recepita negli elaborati di PGT con le rettifiche derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale- che consiste nella maggior parte del terreno agricolo e parte del tessuto urbano consolidato della Città di Cornate d'Adda.

All'interno di essa vi ricadono sia edifici già realizzati, che aree inedificate, ma edificabili.

All'interno delle aree ricomprese nella rete verde di ricomposizione paesaggistica si applica la disciplina di cui all'articolo 31 delle Norme del Piano del PTCP.

Nelle aree interessate dal corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica, si applica altresì la disciplina di cui all'articolo 32 delle Norme del Piano del PTCP.

Ai sensi del comma 1 del medesimo articolo 31 delle Norme del Piano del PTCP, tale disciplina "non si applica alle aree comprese nei Parchi regionali", e pertanto non si applica all'interno del perimetro del Parco regionale Adda Nord, come definito dalla LR 10/2015. In queste aree prevalgono le opere di mitigazione previste dalle norme tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Al fine di perseguire il mantenimento e il rafforzamento del sistema interconnesso di habitat ricompresi nella rete verde di ricomposizione paesaggistica e di salvaguardarne la biodiversità, gli interventi in tali aree devono essere in ogni caso orientati a preservare e valorizzare gli elementi di naturalità (aree boscate, siepi, filari, ecc.), nonché ad assicurare la continuità spaziale e la funzionalità ecologica della rete.



Eventuali interventi ammessi ai sensi degli articoli 31 e 32 delle Norme del Piano del PTCP, sono subordinati alla realizzazione delle opportune opere di mitigazione e compensazione finalizzate alla minimizzazione degli specifici impatti indotti dagli interventi in progetto e in relazione agli obiettivi di tutela della rete verde di ricomposizione paesaggistica. Le opere di mitigazione cioè quelle direttamente collegate agli impatti, compresi gli interventi di "ottimizzazione" del progetto e realizzate nel sito di intervento, e le opere di compensazione realizzate a parziale compensazione delle criticità indotte non completamente mitigabili e realizzate esternamente all'ambito di intervento, devono essere previste in ragione di una appropriata valutazione d'impatto e devono comunque attenersi a opere con valenza ambientale e paesaggistica, in modo da contribuire attivamente all'incremento della connettività ecologica e alla valorizzazione dei paesaggi.

### **Art. 30. Rete Ecologica Comunale**

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

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

### **Art. 31. Percorsi di interesse paesaggistico**

Ai sensi dell'articolo 26 delle norme del Piano Paesaggistico del vigente Piano Territoriale Regionale e dell'articolo 28 delle norme del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, il PGT identifica la viabilità di interesse paesaggistico e ne tutela la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni svolte dalle diverse strade e delle caratteristiche del territorio attraversato.

Ai fini della tutela dei percorsi di interesse paesaggistico di cui al presente articolo, il PGT definisce fasce di rispetto la cui estensione è determinata in ragione della rilevanza panoramica della strada, della ampiezza della prospettiva visibile e dei caratteri paesaggistici del contesto attraversato. La fascia di rispetto ha un'estensione, individuata nell'elaborato di PR 02\_02 e determinata dal limite della carreggiata al limite della porzione di territorio laterale visibile.

Nelle fasce di rispetto delle strade di interesse paesaggistico sono vietati interventi di nuova costruzione ed è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari. È ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria interrate.

Al fine della valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, nell'ambito dell'esame paesistico dei progetti e dei criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, dovrà essere posta particolare attenzione ai tratti di viabilità di interesse paesaggistico, ai sentieri, alle piste ciclabili, individuati negli elaborati di PGT e alle visuali lungo i tratti stessi. A tale fine, in tutte le fasi di programmazione, progettazione, costruzione, gestione e manutenzione di tali manufatti dovranno essere promossi il corretto inserimento paesaggistico, la salvaguardia della loro "panoramicità" e la valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, anche con riferimento agli indirizzi espressi nelle Linee guida per la progettazione paesaggistica delle





infrastrutture della mobilità di cui al Piano Paesaggistico del vigente Piano Territoriale Regionale.

### **Art. 32. Tutela delle aree soggette a ritrovamenti archeologici**

Le aree vincolate dalla Soprintendenza per i beni culturali, paesaggistici e archeologici e i nuclei di antica formazione dell'abitato sono indicati come a rischio di rinvenimenti archeologici nell'elaborato PR 02.01.

In caso di opere che prevedono scavi nelle suddette aree, queste devono essere oggetto di comunicazione preventiva, la quale dovrà essere inviata via PEC dal proprietario o dall'impresa appaltatrice dei lavori di scavo alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese con un anticipo di 30 giorni rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo.

Essa dovrà contenere:

- l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento;
- un estratto di mappa;
- una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione;
- i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o dell'architetto che dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti;
- elaborati progettuali strettamente necessari alla valutazione del rischio archeologico.

Nelle aree agricole sulle quali la Soprintendenza per i Beni Archeologici ha apposto vincolo diretto per il ritrovamento di resti archeologici, è vietato effettuare l'aratura dei terreni, la realizzazione di nuove edificazioni o infrastrutture che prevedano scavi tali da compromettere tali insediamenti. Qualsiasi modifica dello stato dei luoghi che comporti un abbassamento del piano di campagna dei terreni individuati dal PGT come "area a rischio di ritrovamenti archeologici" dovrà essere sottoposta a parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Le aree specificatamente identificate in ragione dei dati informativi acquisiti dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente, sono considerati areali a rischio di rinvenimenti archeologici. In tali areali, al fine di consentire la salvaguardia del patrimonio archeologico, gli interventi che presuppongono attività di scavo o movimenti di terra, sono subordinati a preventiva segnalazione di inizio lavori alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente. La comunicazione preliminare, deve essere effettuata dal titolare dell'atto abilitativo edilizio ovvero dall'esecutore dei lavori edili, almeno quindici giorni lavorativi prima dell'effettivo inizio dei lavori di scavo, nei modi e con i contenuti disposti dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente.

### **Art. 32 bis Elementi geomorfologici**

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 delle Norme del PTCP, non sono ammesse nuove edificazioni nelle aree incluse negli ambiti vallivi dei corsi d'acqua; non sono ammesse



altresì nuove edificazioni nella porzione di territorio che comprende l'orlo di terrazzo, la sua scarpata morfologica, nonché una fascia di profondità di dieci metri a partire dall'orlo di terrazzo verso il ripiano superiore e dal piede della scarpata verso il ripiano inferiore.



## TITOLO VII - RECUPERO DELLE AREE DISMESSE, DEGLI EDIFICI ABBANDONATI CON CRITICITÀ E DEGLI EDIFICI RURALI ABBANDONATI

### Art. 33. Disciplina degli interventi di recupero delle aree dismesse

#### 33.1. Individuazione degli ambiti di rigenerazione

Gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, preventivamente individuati nella cartografia allegata alla deliberazione di Consiglio comunale n. 1 del 2021 con apposita perimetrazione e scheda tecnica, sono qualificati e disciplinati dal documento di piano.

#### 33.2. Azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi, riduzione dei costi, supporto tecnico amministrativo

##### *Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi*

Nelle aree di rigenerazione urbana, in osservanza delle disposizioni edilizio-urbanistiche del PGT vigente e in applicazione del disposto di cui all'art. 8 bis della l.r. n. 12/2005, gli interventi di riqualificazione soggetti a pianificazione attuativa vengono realizzati, preferibilmente, mediante permesso di costruire convenzionato.

Resta fatta salva la possibilità di intervento edilizio diretto, ove ne ricorrano i presupposti, e di protocollazione della scia alternativa al permesso di costruire, ex art. 23 DPR 380/2001 nelle ipotesi previste per legge.

##### *Riduzione dei costi*

Gli interventi edilizi onerosi che ricadono all'interno delle aree di rigenerazione di cui al presente articolo e che prevedono l'insediamento di edilizia abitativa convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e della LR 16/2016 (per cittadini fragili quali anziani, genitori soli, separati, disabili) o strutture private di interesse pubblico o strutture ricettive e alberghiere, godono della riduzione del contributo di costruzione del 30%. Inoltre è ammessa in queste aree la riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche di demo-ricostruzione, con ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori ammessi, del 60 % (sessanta per cento) fuori dal centro storico e nuclei di antica formazione e dell'80% all'interno di esso.

##### *Supporto tecnico-amministrativo*

I titolari di immobili ricadenti nelle aree di rigenerazione possono avanzare richiesta di supporto pre-istruttorio ai sensi dell'art. 32 della LR 12/2005 allo Sportello Unico dell'Edilizia.

#### 33.3. Valorizzazione e sviluppo infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica

Nel caso di intervento eseguito su un'area di rigenerazione che contenga o sia prossima ad un elemento di particolare rilevanza paesaggistica ricadente nella RVRP del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza (come individuati nelle tavv. Tavola 3a "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica", Tavola 4 "Ambiti, sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesaggistica" e Tavola 5a "Sistema dei vincoli e delle tutele paesistico-ambientali" dello strumento provinciale) e nella rete ecologica regionale, provinciale o comunale (come individuata dal Piano dei Servizi), lo stesso deve prevedere la riqualificazione/valorizzazione di tale elemento.



Se l'intervento ricade tra gli interventi per il quale è dovuta la maggiorazione ai sensi comma 2 sexies dell'art. 43 della LR 12/2005 o sono dovute opere di mitigazione/compensazione ambientale previste dal PTCP o dal PTC del Parco Adda Nord, la riqualificazione/valorizzazione di elementi con valore paesaggistico desumibili dagli stessi strumenti urbanistici è elemento prioritario per l'ottemperanza di tale adempimento. Si rimanda al titolo VIII delle presenti NTA per la definizione delle opere di compensazione/mitigazione.

### **33.4. Previsione usi temporanei consentiti prima e durante l'intervento di rigenerazione**

Negli immobili ricompresi negli ambiti di cui al presente articolo, nelle more dell'intervento di rigenerazione urbana e territoriale, è fatto salvo il mantenimento delle attività eventualmente già in essere o l'insediamento delle attività compatibili con le destinazioni d'uso previste dal PGT, ovvero l'insediamento di qualsiasi attività di interesse pubblico.

### **33.5. Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità**

Agli immobili dismessi, individuati ai sensi dell'art. 40 -bis della LR 12/2005, si applicano le seguenti disposizioni.

Gli interventi eseguiti sugli immobili di cui al presente comma usufruiscono dell'incremento volumetrico previsto dal comma 5 dell'art. 40 bis della LR 12/2005 nella misura del 10% dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente. Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 40-bis, comma 10, L.R. 12/2005.

In caso di applicazione del suddetto bonus volumetrico, l'intervento di recupero è autorizzato mediante permesso di costruire convenzionato. In tutti gli altri casi, l'intervento di recupero è soggetto a titolo edilizio diretto. Inoltre, qualora l'intervento di rigenerazione assicuri una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari almeno il 10%, è riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5%.

Resta inteso che la richiesta di permesso di costruire convenzionato, permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività o la comunicazione di inizio attività asseverata deve essere presentata entro tre anni dall'efficacia della D.C. 1/2021, oppure dall'accoglimento dell'istanza di parte.

Qualora l'intervento di recupero avvenga entro i suddetti termini, il contributo di costruzione è ridotto del 50%.

In caso di inerzia del proprietario alla presentazione del progetto di recupero entro il termine di tre anni dall'efficacia della D.C. 1/2021 oppure dall'accoglimento dell'istanza di parte, decadono automaticamente i benefici precedentemente descritti e possono essere avviate le procedure previste dall'art. 40 bis della LR 12/2005.



## Art. 34. Disciplina degli interventi di recupero degli edifici rurali dismessi

### 34.1. Individuazione

Gli immobili rurali dismessi o abbandonati sono quelli ricadenti nelle zone agricole individuate dal PGT vigente che possiedono le caratteristiche previste dalla LR 18/2019. Nel caso in cui essi ricadano in aree di rigenerazione deve essere applicata la disciplina che ne favorisce il recupero.

### 34.2. Modalità di intervento

#### *Tipologie interventi edilizi consentiti*

Gli immobili rurali dismessi o abbandonati possono essere oggetto dei seguenti interventi edilizi, come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001, in assenza dei requisiti previsti dall'art. 40-ter LR 12/2005:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia;
- Ampliamenti del 20 per cento della superficie lorda esistente.

#### *Tipologie interventi edilizi non consentiti*

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione e qualsiasi intervento edilizio su immobili realizzati in assenza o in completa difformità di titolo abilitativo.

#### *Modalità di attuazione*

Gli interventi edilizi che sfruttano la possibilità di recupero ai sensi della LR 18/2019, da eseguirsi sugli immobili di cui al presente articolo, si attuano mediante permesso di costruire in deroga nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 40-ter della LR 12/2005.

Nel caso in cui il recupero edilizio sia assoggettato a previsioni impeditive contenute nel PTCP della Provincia di Monza e della Brianza e nel PTC del Parco Adda Nord, l'efficacia della deliberazione di Consiglio comunale ai sensi dell'art. 40 della LR 12/2005, è subordinata all'assunzione della deliberazione derogatoria allo strumento urbanistico dell'ente territoriale sovracomunale competente.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione comportanti la modifica del sedime, l'area che si viene a liberare dallo spostamento deve essere oggetto di rinaturalizzazione.

Gli eventuali ampliamenti devono essere effettuati minimizzando il consumo di suolo permeabile e sono assoggettati:

- a) al principio di invarianza idraulica RR 7/2017 e s.m.i. sulla superficie in ampliamento;
- b) alla realizzazione delle misure di mitigazione/compensazione previste in piani territoriali di enti sovracomunali, secondo le modalità definite dal piano delle regole o dallo stesso piano territoriale.

I suddetti interventi edilizi devono essere realizzati utilizzando materiali, finiture, elementi compositivi, morfologici e strutturali, tipici della cultura rurale lombarda.

In caso di riuso di parti di edifici o complessi immobiliari ne deve essere garantita la funzionalità e sicurezza indipendentemente dalla parte non oggetto di riuso. Se il riuso avviene con tempistiche differenti, l'intervento deve essere considerato complessivamente e eventualmente ricondotto alle prescrizioni della presente normativa.



In ogni caso la SL in ampliamento non potrà determinare la formazione di corpi edilizi autonomi.

In caso di recupero di immobili aventi SL superiore a 600 mq, il titolo edilizio deve essere corredato della convenzione urbanistica o dell'impegnativa unilaterale d'obbligo per il reperimento della dotazione territoriale generata dall'intervento.

#### *Destinazioni d'uso ammissibili*

Viene considerato compatibile con il riuso degli immobili rurali dismessi o abbandonati, il loro utilizzo con le seguenti destinazioni d'uso, principali o secondarie:

- a) residenziale;
- b) turistico-ricettiva, senza limiti dimensionali;
- c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita come definita dal D.Lgs. 114/98 fino a 250 mq;
- d) attrezzature di uso pubblico.

#### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

Non sono conformi alle disposizioni della LR 18/2019 le seguenti destinazioni d'uso:

- a) produttiva-industriale;
- b) medie strutture di vendita;
- c) grandi strutture di vendita.

#### *Dotazioni territoriali*

Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati è subordinato alla realizzazione da parte del privato avente titolo della eventuale connessione alle infrastrutture a rete, privilegiandone l'autosufficienza. Si devono utilizzare prioritariamente per il raggiungimento di questo obiettivo fonti rinnovabili energetiche e progetti di fitodepurazione. Le strade di accesso devono rimanere bianche.

In caso di recupero di immobili aventi SL superiore a 600 mq, devono essere reperite le dotazioni territoriali per infrastrutture pubbliche o di uso pubblico pari a 26,5 mq/ab. per insediamenti residenziali o pari al 100% della SL per destinazioni terziarie e commerciali. E' fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista per legge e l'attuazione delle suddette attrezzature dovrà avvenire con convenzione urbanistica o impegnativa unilaterale d'obbligo.

### **34.3. Forme di incentivazione**

Il contributo di costruzione dovuto per gli interventi di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati è ridotto ai sensi del comma 5 dell'art 40ter della LR 12/2005.

Nel caso in cui la destinazione d'uso dell'immobile recuperato sia agricola, l'intervento edilizio è gratuito.

Nel caso in cui l'intervento preveda la realizzazione di edilizia abitativa convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e della LR 16/2016 godono della riduzione degli oneri di urbanizzazione del 30%, ferma restando l'esenzione dal costo di costruzione.



## TITOLO VIII - OPERE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE AMBIENTALE

### Art. 35. Determinazione delle opere

Lo strumento urbanistico comunale, avendo analizzato attentamente anche gli aspetti paesaggistici, prevede aree destinate alla compensazione ambientale, ossia aree destinate “alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell’ambiente, alla riqualificazione di elementi fitologici (alberate, boschine, ecc.) tramite la ricostruzione ambientale di bosco, da realizzarsi secondo gli indirizzi e i dettami di cui al Titolo VIII delle presenti norme.

Le aree destinate ad interventi di compensazione paesaggistica-ambientale sono definite e individuate quali ATA negli elaborati del piano delle regole.

### Art. 36. Ambito d'applicazione

Le disposizioni di cui al presente capo si applicano agli interventi edilizi di nuova costruzione o a quelli che comportano in ogni caso l'impermeabilizzazione del suolo, a condizione che:

- ricadano nelle aree ricomprese nella rete verde di ricomposizione paesaggistica individuata dalla tavola 6a del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza;
- rientrino tra le ipotesi di intervento di cui al secondo periodo del c. 3 let. a) dell'art. 31 delle norme del piano del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza;
- non ricadano in aree ricomprese nel perimetro del Parco regionale Adda Nord. Per queste ultime aree si applicano le disposizioni del PTC del Parco.

### Art. 37. Tipologie di opere di mitigazione e compensazione ambientale

#### *Opere di mitigazione*

Sono considerate opere di mitigazione ambientale quelle volte ad attenuare gli impatti sull'ambiente conseguenti all'attività edilizia o a valorizzare ed ottimizzare gli elementi paesaggistici contenuti nel progetto di trasformazione edilizia e negli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali.

Vengono considerate opere di mitigazione ambientale le seguenti condizioni/interventi all'interno dell'area di trasformazione:

- autosufficienza funzionale dell'opera realizzata, in termini energetici e di depurazione e gestione delle acque (ad esempio fitodepurazione e gestione delle acque meteoriche delle coperture);
- paesaggio urbano, multifunzionalità, organizzazione degli spazi, risorse, materiali e colori;
- riutilizzo di aree urbane, con particolare riguardo al riuso degli edifici esistenti;
- coperture e pareti verdi;
- minimizzazione dei manufatti sul paesaggio, soprattutto per quanto riguarda le infrastrutture a rete fuori terra;
- la realizzazione di sovrappassi e sottopassi faunistici;
- attenzione agli attraversamenti, con particolare riferimento alle intersezioni poderali, dei flussi faunistici, del reticolo idrico, ecc.;
- studio di piste ciclopedonali in coerenza con le eventuali infrastrutture viarie e la vegetazione;
- barriere antirumore;



- incremento del patrimonio vegetale a maggior sequestro di CO<sub>2</sub> e di supporto all'attività mellifera delle api;
- fasce vegetative schermanti;
- terrapieni a pendenza naturale vegetati.

Viene considerata quale forma di mitigazione dell'impatto della nuova costruzione la rinuncia, senza possibilità di trasferimento, ad una quota consistente dell'edificabilità dell'area (>20% del volume urbanistico), mediante convenzione urbanistica o impegnativa unilaterale in forma di atto pubblico riportata sui registri immobiliari.

#### *Opere di compensazione*

Sono considerate opere di compensazione ambientale gli interventi non strettamente collegati con gli impatti creati dalla nuova costruzione e che vengono realizzati a ristoro dell'impatto della nuova edificazione e del consumo di suolo permeabile di rilevanza paesaggistica e naturalistica al di fuori dell'area di intervento:

- creazione di habitat umidi, zone boscate;
- bonifica e rivegetazione di siti devastati, rinaturalizzazione di aree, ecc.;
- valorizzazione di elementi paesaggistici riconosciuti dal PGT, PTCP e PTC del PAN;
- interventi di rimozione di piante infestanti;
- interventi selvicolturali di miglioramento del bosco esistente;
- trasformazione di aree impermeabilizzate in aree drenanti;
- opere per la fruizione degli spazi pubblici;
- opere di mitigazione ambientale realizzate in altri siti che hanno necessità di maggiore naturalizzazione o per scelta dell'Amministrazione comunale;
- imboschimento aree ATA secondo i criteri dettati dal PGT e cessione all'Amministrazione comunale;
- interventi di riqualificazione energetica degli impianti/edifici pubblici.

Gli elenchi di interventi/condizioni sopra citati per le opere di mitigazione e compensazione possono essere integrati su proposta del privato. Nel caso in cui venga proposto un intervento di mitigazione lo stesso deve essere approvato dalla Giunta comunale.

### **Art. 38. Interventi esclusi dal reperimento delle opere di mitigazione/compensazione**

I disposti del presente capo non si applicano ai seguenti interventi edilizi:

- nuova costruzione/ristrutturazione/ampliamento di edifici unifamiliari;
- ampliamento inferiore al 10% della SL degli edifici esistenti;
- impermeabilizzazione dei suoli inferiore a 100 mq;
- realizzazione di pavimentazioni con materiali aventi scheda tecnica di permeabilità superiore al 90% posata su strati permeabili;
- opere pubbliche.

### **Art. 39. Quantificazione delle opere di mitigazione/compensazione**

In caso di presentazione di intervento edilizio che richieda il reperimento di opere di mitigazione/compensazione, la pratica edilizia deve essere corredata da apposita documentazione che ne espliciti le caratteristiche e la consistenza.

In caso di cessione all'Amministrazione comunale delle aree ATA, come individuate nell'elaborato PR 02\_01, la quantificazione minima dell'area deve essere pari almeno a quella impermeabilizzata. Tale area dovrà essere piantumata con alberi con elevato





indice di sequestro di anidride carbonica e di supporto all'attività mellifera delle api soprattutto nel periodo estivo e il titolo edilizio dovrà essere corredato di apposito progetto redatto da agronomo iscritto al relativo Albo o professionalità equiparata per gli aspetti botanici e paesaggistici.

L'atto di cessione delle aree ATA alla Città di Cornate d'Adda è a carico dei titolari del titolo edilizio e non dà diritto al bonus volumetrico previsto dal PGT.

Negli altri casi viene effettuata una quantificazione economica delle opere di mitigazione e compensazione in funzione dell'area trasformata.

Le opere di mitigazione e compensazione devono essere quantificate economicamente tramite definizione del valore di mitigazione e compensazione (Vmc) e devono avere un importo complessivo pari alla somma del costo del suolo e del soprassuolo, secondo le modalità di calcolo specificate in apposito atto amministrativo, moltiplicata per il coefficiente di utilizzo.

Il procedimento edilizio deve essere corredato di apposito progetto delle opere di mitigazione/compensazione e del relativo computo metrico estimativo e del calcolo dell'importo delle opere effettuato secondo i criteri di cui al presente articolo. Quest'ultimo deve essere redatto sulla base di un recente prezziario delle opere a verde, applicando uno sconto forfettario pari al 15%.

In caso di rinuncia all'edificabilità il valore economico è pari al valore OMI dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso principale moltiplicata per la superficie lorda a cui si rinuncia.

Vengono considerate quali opere di compensazione/mitigazioni ai fini del raggiungimento del valore Vmc sopra indicato, tutte quelle inerenti alla sistemazione a prato solo per la trasformazione di un'area impermeabile in permeabile.

È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione comunale di concedere la monetizzazione del valore Vmc, al fine della realizzazione di opere a carattere naturalistico, risparmio energetico e per l'incremento della sicurezza territoriale.

Il valore delle opere progettuali è da intendersi privo di IVA e spese tecniche.

#### **Art. 40. Procedura per la valutazione e realizzazione delle opere di compensazione/mitigazione ambientale**

Il progetto completo delle aree di mitigazione e compensazione ambientale deve essere un documento allegato all'istanza del titolo edilizio, esso può essere oggetto di valutazione con parere preventivo da parte dell'Amministrazione comunale.

La valutazione della congruità con i disposti di cui al presente Titolo viene effettuata dal Settore competente: in caso di proposta ritenuta difforme, la stessa potrà essere oggetto di seconda valutazione da parte della Giunta comunale.

In caso di trasformazione territoriale con permesso di costruire, SCIA alternativa al permesso di costruire o tramite convenzione urbanistica/impegnativa unilaterale, le opere di mitigazione/compensazione devono essere concordate con l'Amministrazione comunale.

Negli altri casi le opere di mitigazione e compensazione correlate all'intervento devono essere oggetto di una proposta formulata dal privato e allegata alla SCIA/CILA. Il Comune si riserva in ogni caso di chiedere al privato che la suddetta proposta di opere di mitigazione, qualora difforme, venga confermata e resa congrua rispetto alle previsioni del presente Titolo entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della SCIA/CILA.

Fatto salvo il disposto di cui all'art. 16, co. 2 bis del DPR 380/2001, le opere di mitigazione sono realizzate nel rispetto delle previsioni di cui al D.lgs. 36/2023, in relazione alle quali il



soggetto attuatore assume la qualifica di stazione appaltante ai sensi del medesimo D.lgs. 36/2023.

Il progetto delle opere di mitigazione/compensazione deve essere di importo pari o superiore al valore delle opere come sopra calcolato Vmc e fa parte integrante e sostanziale del progetto edilizio.

In caso di mancata realizzazione delle opere di mitigazione entro il termine di conclusione dell'intervento privato, dovrà essere versato al Comune l'importo corrispondente al doppio del valore Vmc.

Non potrà essere dichiarata l'agibilità dell'immobile in assenza della realizzazione delle opere di mitigazione/compensazione, oppure del versamento dell'importo sanzionatorio di cui al periodo precedente.

#### **Art. 41. Obbligatorietà della realizzazione/monetizzazione delle opere di compensazione/mitigazione ambientale**

La realizzazione delle opere di compensazione/mitigazione, o, in alternativa in accordo con l'Amministrazione comunale, la monetizzazione, è da considerarsi quale presupposto per la realizzazione dell'intervento edilizio e per l'attestazione dell'agibilità.

La presenza del progetto delle opere di compensazione/mitigazione risulta elemento attestante la completezza formale ed elemento prescrittivo per la formazione del titolo edilizio. Resta fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'art. 39 e la corresponsione di tale importo dovrà essere effettuata con il rilascio/formazione del titolo.

La realizzazione delle suddette opere risulta condizione necessaria per l'attestazione dell'agibilità. Resta fatta salva la possibilità di attestazione dell'agibilità, anche in assenza della realizzazione delle opere di compensazione/mitigazione, a seguito del pagamento della sanzione pari al doppio del Vmc, come previsto dall'art. 40.

In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle stesse, verrà considerata non rispettata la prescrizione relativa al titolo edificatorio e l'Amministrazione comunale intimerà al proprietario la realizzazione delle stesse in tempo congruo.

In caso di inottemperanza verrà applicata la sanzione amministrativa pari al doppio del valore Vmc.



## TITOLO IX - SISTEMA DELLA MOBILITÀ

### Art. 42. Area stradale, fascia di rispetto stradale, area di salvaguardia stradale e ferroviaria

L'area stradale è la superficie destinata alla mobilità pedonale, ciclabile e veicolare.

La fascia di rispetto stradale di cui al Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 e successive modificazioni e integrazioni) e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, è la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade, per la realizzazione di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quanto prescritto dagli articoli 26, 27 e 28 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione. In tali casi sono da osservarsi le distanze prescritte dall'articolo 6 delle presenti norme.

Qualora la fascia di rispetto sia compresa nelle zone tipologiche di cui al Titolo V delle presenti NTA, mantiene la potenzialità edificatoria che può essere trasferita nell'area di pertinenza contermina, purché esterna alla fascia di rispetto stessa, e purché siano rispettati i restanti parametri di edificabilità, le modalità di attuazione del PGT e le eventuali prescrizioni particolari di ogni zona tipologica.

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

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

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



dal CIPE con Delibera n. 1 del 19.1.2017 pubblicata sulla G.U. n. 148 del 27.6.2017, con Delibera n. 1 del 17.1.2019 pubblicata sulla G.U. n. 137 del 13.6.2019, con atto del soggetto aggiudicatore pubblicato sulla G.U. n. 9 Parte Seconda del 21.1.2021 e con atto del soggetto aggiudicatore pubblicato sulla G.U. n. 8 Parte Seconda del 19.1.2023. Per l'opera "Potenziamento della linea Seregno-Bergamo (Gronda ferroviaria nord est di Milano) l'area di salvaguardia è determinata pari alla fascia di rispetto ferroviaria.

Per le infrastrutture di interesse comunale, fatti salvi i disposti di cui al D.Lgs. 327/2001, è vincolata ad area di salvaguardia stradale una fascia avente metri 15 di larghezza per ciascuno dei due lati dei tracciati di nuova viabilità previsti dal presente PGT, destinata alla definizione dei tracciati, da attuarsi in conformità ai vigenti disposti di legge in materia di lavori pubblici e in accordo con il programma triennale delle opere pubbliche.

Le aree di salvaguardia stradale decadono a seguito della realizzazione dell'opera e vengono modificate a seguito dell'approvazione da parte dei competenti Enti degli approfondimenti progettuali del progetto.

Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso rinvio al Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 e s.m.i.) e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

Gli accessi alle strade extraurbane e alle strade urbane sono disciplinati rispettivamente dagli articoli 45 e 46 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495: per la viabilità classificata di primo livello dal vigente PTCP, gli accessi devono, di norma, essere coordinati.



## TITOLO X - NORME SPECIALI

### Art. 43. Parcheggi privati pertinenziali

In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di nuova costruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art.41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni.

Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri:

- il volume di riferimento è quello urbanistico di cui di cui all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 ;
- la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli comprensiva dello spazio coperto di manovra in piano, con l'esclusione delle rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.

Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà comunque essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare.

Per gli edifici esistenti e realizzati in forza di provvedimento abilitativo emesso precedentemente alla data del 7 aprile 1989, al fine del recupero della dotazione minima degli spazi da destinare a parcheggio, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati a box o a posti auto individuali, anche in deroga agli indici di edificabilità prescritti dalle norme delle singole zone tipologiche, con l'osservanza dei seguenti parametri:

- H max. 2,50 conteggiata all'estradosso del piano di copertura;
- Superficie massima da destinare a parcheggio = 10 % del volume esistente, computati secondo le modalità prescritte dal presente articolo.

In caso di nuove costruzioni e/o ristrutturazioni globali deve essere garantito 1 posto auto privato ogni 2 unità immobiliari residenziali insediate, che siano accessibili a raso dall'esterno dal lotto.

In caso di interventi in zona A e in zona B ove ciò non fosse possibile, gli stessi dovranno essere monetizzati.

### Art. 44. Parcheggi pertinenziali su aree di proprietà comunale

Fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, le superfici da destinare a parcheggio di cui al comma precedente possono essere realizzate anche nel sottosuolo di aree destinate a servizi o a sede stradale purché non ne limitino l'uso pubblico e previo convenzionamento dell'intervento.

Dovranno essere osservate, in particolare, le modalità e le condizioni stabilite dall'art.9 – comma 4 e seguenti- della Legge 24 marzo 1989 n.122, mediante concessione del diritto di superficie sulla base di convenzione con l'Amministrazione Comunale predisposta con i contenuti determinati dalla richiamata legge e secondo le disposizioni di cui al Decreto Ministeriale 14 febbraio 1990.

Tali interventi dovranno prevedere la sistemazione del soprassuolo congruamente alle destinazioni previste dal presente PGT o da appositi strumenti e programmi comunali.

### Art. 45. Attrezzature speciali

#### 45.1. Chioschi

All'interno delle fasce di rispetto stradali e, ferma restando l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamentari in materia di occupazione del suolo pubblico, nelle aree



pubbliche e/o assoggettate all'uso pubblico è ammessa la posa di chioschi adibiti ad edicole e rivendita giornali, vendita fiori e piante, bar nel rispetto delle seguenti modalità:

- siano realizzati con strutture facilmente rimovibili;
- non comportino pericolo e ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale (nel caso di posa in prossimità di marciapiedi deve essere comunque garantita una larghezza per la circolazione dei pedoni maggiori di m. 1,50);
- il chiosco deve avere dimensione massima pari a mq 20 di SL;
- i manufatti soddisfino le condizioni di sicurezza e di igiene previsti dalla normativa vigente in materia.

L'atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia deve essere subordinato a atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato a cura e spese degli interessati, che preveda la rimessa in pristino stato dei luoghi nel caso di attivazione della realizzazione delle opere stradali connesse alla fascia di rispetto ovvero, nei casi di occupazione di suolo pubblico, alla scadenza della relativa autorizzazione.

#### **45.2. Impianti di distribuzione del carburante**

L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti, nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti, è regolamentata dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6.

Ai sensi della richiamata legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, per impianto di distribuzione dei carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

In tutte le aree, comprese le fasce di rispetto stradali, e con esclusione delle aree ricadenti nei nuclei di antica formazione, delle aree appartenenti al sistema rurale-paesistico-ambientale e delle aree assoggettate a tutela paesaggistica e ambientale, è ammessa la realizzazione di impianti di distribuzioni del carburante per autoveicoli.

Negli impianti di distribuzione si intendono ricomprese anche officine di riparazione di autoveicoli, attrezzature per autolavaggio, commercio di accessori di autoveicoli, bar con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art.4 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285, e successive modificazioni e integrazioni, tali manufatti possono avere SL massima complessiva di mq 30 con una superficie fondiaria di pertinenza di almeno mq 100;
- fuori dal perimetro dei centri abitati di cui all'art.4 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285, e successive modificazioni e integrazioni, tali manufatti possono avere una SL massima complessiva di mq 60 con una superficie fondiaria di pertinenza di almeno mq 200.

L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti stradali di carburanti è assoggetta alle verifiche di conformità previste dalla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, con l'osservanza delle disposizioni programmatiche di cui al vigente Programma di qualificazione ed ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti approvato con deliberazione Consiglio regionale 12 novembre 2019 - n. XI/759, e nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non precisato nel presente articolo.

Ai fini degli incentivi di cui al comma 5 dell'articolo 86 della legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6, trovano applicazione le norme di cui all'articolo 8 delle "Disposizioni attuative



della disciplina regionale in materia di distribuzione carburanti” approvate con deliberazione della Giunta regionale n. X/6698 09/06/2017.

È compresa in tali aree anche la variante SUAP attuata in seguito alla sottoscrizione del protocollo di intesa inter-istituzionale sottoscritto dalla Città di Cornate d'Adda e della Provincia di Monza e della Brianza il 22.09.2016, per la quale devono essere osservati gli impegni di cui alla richiamata intesa.

#### **Art. 46. Interventi edilizi possibili su edifici o unità immobiliari condonati**

Qualora gli edifici o le unità immobiliari oggetto di condono siano compatibili per destinazioni d'uso con il presente PGT, possono essere oggetto degli interventi edilizi ammessi dallo strumento urbanistico per le rispettive zone.

Invece qualora gli edifici o le unità immobiliari oggetto di condono non siano compatibili per destinazioni d'uso con il presente PGT, essi possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. In caso di mantenimento dell'esistente è possibile:

1. il mantenimento della destinazione d'uso condonata;
2. il mantenimento, il miglioramento e l'adeguamento delle caratteristiche dei requisiti igienico-sanitari esistenti condonati.

#### **Art. 47. Utilizzo di particolari immobili residenziali con decadenza requisiti soggettivi**

I seguenti immobili realizzati in forza del possesso di particolari requisiti soggettivi di legge, al momento della cessazione dell'esistenza di tali requisiti per la revoca o l'interruzione dell'attività, potranno essere soggetti a modifica della destinazione d'uso previa la corresponsione del relativo contributo di costruzione. A titolo esemplificativo si definiscono tra gli immobili disciplinati dal presente articolo:

- residenza imprenditore agricolo professionale;
- residenza pertinenza dell'attività produttiva.

Il termine temporale minimo per la modifica della destinazione d'uso è pari a 5 anni, che si intendono decorrere dal rilascio/segnalazione dell'agibilità dell'immobile pertinenza dell'attività produttiva, oppure dal rilascio/segnalazione dell'agibilità della residenza dello IAP. L'eliminazione dei vincoli di pertinenzialità o dei requisiti soggettivi comporta la modifica della destinazione d'uso.

#### **Art. 48. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Nei modi e nei termini previsti dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, in tutto il territorio comunale, sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con l'osservanza delle seguenti disposizioni.

L'intervento di recupero dei sottotetti esistenti non deve comportare aumento della superficie coperta dell'edificio.

Il sottotetto recuperato non è frazionabile con ulteriori orizzontamenti e solai intermedi.

L'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari è, in ogni caso, subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3, della LR 12/2005.

Ai soli fini dell'osservanza dei requisiti di aerilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda, abbaini a falda unica con colmo parallelo alla linea di colmo della copertura, abbaini a doppia falda ortogonali alla linea di colmo della copertura.

Nei nuclei di antica formazione, le aperture, in ogni caso, dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante almeno verso la pubblica via.



Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di terrazzi purché non aggettanti dal profilo perimetrale esterno del piano sottostante.

#### **Art. 49. Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti e recupero dei piani terra esistenti**

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

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

Nei modi e nei termini previsti dall'articolo 8 della legge regionale 26 novembre 2019, n. 18, sono ammessi interventi di recupero dei piani terra esistenti.





## TITOLO XI - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

### Art. 50. Perequazione urbanistica

Il piano delle regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri contenuti nel documento di piano. Nelle aree disciplinate dal piano delle regole la perequazione attua il principio di equità. A tal fine, a tutte le suddette aree sono attribuiti i medesimi diritti edificatori (indice territoriale perequato pari a 0,05 mq/mq di SL). La perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione al patrimonio comunale dei suoli per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori comporta la cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi con le modalità e quantità disciplinate nel presente Titolo.

Tali aree vengono cedute a seguito dell'esecuzione di indagini ambientali volte a certificarne la qualità ambientale e l'assenza di inquinamento. Ove si renda necessario, tali aree dovranno essere bonificate ai sensi delle vigenti normative per l'utilizzo pubblico, a cura e spese del proprietario, prima della loro cessione. Tutte le spese necessarie per il trasferimento (catastali, atto notarile, registrazione, ecc.) sono a carico dei beneficiari dei diritti edificatori.

#### 50.1. Incentivazione – sostenibilità

Sono previste le seguenti forme di incentivazione su tutto il territorio comunale (è comunque fatta salva l'applicazione di eventuali altre forme di incentivazione, anche più favorevoli), previste dalla normativa vigente:

- la riconversione della destinazione d'uso produttiva D1a e D1b in destinazione d'uso residenziale o ricettiva o di attrezzatura pubblica o di uso pubblico, con la riduzione del 30% del contributo di costruzione dovuto;
- in caso di insediamento di edilizia abitativa convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 e della LR 16/2016, relativa a cittadini fragili (anziani, studenti, ragazze madri, genitori separati, ecc.), è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 30%, ferma restando l'esenzione dal costo di costruzione;
- l'insediamento delle attività ricettive è favorito con la riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- la riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, del 60 % fuori dal centro storico e nuclei di antica formazione e dell'80% all'interno di esso;
- negli ambiti di rigenerazione urbana, per gli edifici che possono usufruire dell'incremento volumetrico previsto dal comma 5 dell'art. 11 della LR 12/2005, vengono applicate tutte le disposizioni previste dal comma 5 ter del medesimo articolo, in merito alla deroga all'altezza massima prevista dal PGT, alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dal PGT e dal regolamento edilizio.

Viene inoltre dato atto che la Città di Cornate d'Adda rientra nel Distretto del Commercio Brianza Sud e che pertanto, nel tessuto urbano consolidato, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a



titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Viene confermato ai sensi del comma 2 sexies dell'art. 43 della LR 12/2005, un incremento pari al 30% (trenta per cento) del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, DPR 380/2001, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato. Tale somma dovrà essere obbligatoriamente dedicata, unitamente agli incrementi previsti dalle lettere b) e c) del suddetto comma, alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale, che potranno essere realizzate anche dall'operatore, tramite convenzione urbanistica o impegnativa unilaterale d'obbligo debitamente registrata.

## 50.2. Definizione delle aree di origine diritti edificatori

Sono aree di origine dei diritti edificatori:

- le aree a destinazione residenziale, qualora siano già edificate per un indice fondiario corrispondente ad almeno 0,25 mq/mq. I diritti edificatori residui possono essere oggetto di trasferimento.
- le aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico a seguito di cessione gratuita all'Amministrazione comunale e aree di compensazione ambientale.
- le aree che prevedono interventi di nuova costruzione o riqualificazione dell'esistente che raggiungono i requisiti previsti dalle forme di incentivazione.

## 50.3. Definizione delle aree di recapito diritti edificatori

Le aree di recapito dei diritti edificatori sono:

- le aree ricadenti nel centro storico individuate dal PR, fino alla concorrenza dell'indice territoriale pari a 0,33 mq/mq previa acquisizione del parere favorevole vincolante della Commissione per il Paesaggio, dimostrazione dell'accessibilità veicolare idonea in funzione del maggiore carico urbanistico ed eventuale deroga alle distanze dalle strade per la ricomposizione del tessuto urbano;
- gli spazi ricadenti in aree residenziali che potrebbero essere oggetto di riuso funzionale quali sottotetti non abitabili, logge, portici, aree pilotis ecc.

## 50.4. Norme generali per il trasferimento dei diritti edificatori

Il trasferimento dei diritti edificatori generati dalle condizioni di cui al presente Titolo deve avvenire dalle aree di origine alle aree di recapito con le seguenti modalità.

I trasferimenti dei diritti edificatori, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, e sono annotati, dopo la loro trascrizione nei registri immobiliari, nell'apposito registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art.11 della LR 12/2005.

In particolare sono annotati sul registro delle Cessioni dei diritti edificatori:

- le cessioni al Comune delle aree;
- i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori anche derivanti dagli interventi perequativi, compensativi e incentivanti previsti dalle presenti NTA, nei limiti ivi indicati;
- la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi.

Il registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda e anche tramite la pubblicazione sul sito comunale.

Il Certificato urbanistico è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato urbanistico.



**Il registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo registro.**



## TITOLO XII - NORME FINALI E TRANSITORIE

### Art. 51. Piani attuativi vigenti

Sono confermate le previsioni di tutti gli strumenti urbanistici attuativi vigenti, approvati precedentemente all'adozione del presente PGT.

In caso di decadenza degli stessi, fatte salve particolari disposizioni contenute nella convenzione stipulata, vigono le disposizioni dettate dal presente PGT.

Per i piani attuativi la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private, in assenza di dichiarazione di decadenza, è fatta salva l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 93 della LR 12/2005. In tale ipotesi non si applicano le disposizioni di attuazione del PGT previste dall'art. 17 relativamente ai parametri di edificabilità e modalità di attuazione.

Anche in questi casi, modifiche minori dell'ubicazione e delle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria cedute o da cedere, già approvate dall'amministrazione comunale, non costituiscono variante urbanistica, e sono recepite nella successiva variante generale del PGT, fatte salve le seguenti condizioni:

- non deve esserci incremento della volumetria edificabile prevista nella convenzione stipulata (se non scaduta), oppure prevista per la zona dal PGT;
- le eventuali modifiche delle aree pubbliche devono avvenire a vantaggio dell'Amministrazione comunale, oppure con permuta secca.

### Art. 52. Titoli abilitativi in corso di efficacia

Sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli abilitativi emessi prima dell'adozione del presente PGT, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia.

Le variazioni essenziali - così come definite dal combinato disposto dell'art. 54 della LR 12/2005 e dell'art. 32 del DPR 380/2001, devono conformarsi alle presenti NTA.



## ALLEGATO 1 “REQUISITI PROGETTUALI DI INDIRIZZO PER IL CENTRO STORICO E I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE”

### *Nota introduttiva*

Al fine di promuovere interventi di valorizzazione degli edifici compresi negli ambiti della “città antica”, vengono individuati criteri generali di guida alla progettazione con specifiche finalità di salvaguardia e di valorizzazione dell’ambiente urbano di carattere storico.

Gli indirizzi di cui al presente articolo sono particolarmente riferiti sia ai corpi di fabbrica che compongono sistemi insediativi in cui è ancora riconoscibile l’impianto morfologico originario, sia alle principali aree aperte che costituiscono la trama degli spazi pubblici o di uso pubblico preesistenti.

Tali criteri sono da intendersi quali indicazioni atte ad assicurare la coerenza architettonica fra l’impianto urbano complessivo risultante, la struttura dell’edificio e i vuoti di pertinenza, in un continuo confronto con i contenuti e le modalità aggregative esistenti e peculiari del territorio locale. In questo senso gli interventi edilizi devono porre particolare attenzione agli elementi originari (tipologici architettonici e materici) e ridefinire il rapporto dei singoli manufatti con l’ambiente urbano circostante.

Per motivate esigenze di ordine tecnologico, sono comunque considerate congrue soluzioni alternative a quelle precisate, purché rivolte al raggiungimento della medesima finalità e purché sostanziate da adeguato rilievo particolareggiato e appropriate ricerche storico-filologiche.

Analogamente sono considerati congrui interventi edilizi che promuovono soluzioni architettoniche non invasive e conseguenti ad analisi energetico/ambientali (cartografia dei venti, mappa solare e indicatori di soleggiamento, maschera delle ostruzioni con proiezione ombre degli edifici al suolo e sui corpi circostanti in tre periodi/anno, diagrammi bio-climatici con attenzione a umidità, vento e ombra), che migliorano il comfort igrotermico delle costruzioni e il microclima degli spazi aperti.

Sono fatte salve, per gli edifici o porzioni di medesimi tutelati ai sensi del DLgs n.42/2004, le prescrizioni dettate dall’Ente preposto alla tutela del vincolo.

### *Finalità degli interventi*

Tutti gli interventi devono essere indirizzati alla:

- conservazione delle facciate caratterizzate da loggiato profondo con parapetto pieno realizzato in mattone faccia a vista;
- conservazione delle facciate contraddistinte da aperture aventi rapporti proporzionali e ritmo regolare tali da comporre un disegno unitario;
- promozione, negli edifici con facciate disomogenee caratterizzate da aperture disorganiche e irregolari, della ri-composizione unitaria dei frontespizi, attraverso la conservazione delle strutture murarie esterne anche con limitate aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture, in coerenza con le trasformazioni interne e nel rispetto della tipologia;
- sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti con materiali comunque coerenti agli originali, nel rispetto delle altezze di interpiano preesistenti, preservando sia le strutture murarie esterne sia le aperture che compongono le facciate;
- conservazione delle coperture esistenti e, più specificatamente della loro geometria e della loro conformazione, fatto salvo per i PA, i recuperi di sottotetti e l’adeguamento delle pendenze alle regole del buon costruire;
- conservazione degli elementi architettonici materici e decorativi;



- eliminazione delle superfetazioni interne ed esterne, prive di valore storico e/o ambientale o documentario;
- valorizzazione e ripristino delle aree di pertinenza.

#### *Criteria generali di intervento*

In ogni intervento edilizio i criteri di intervento utilizzati devono risultare conformi e coerenti alla struttura preesistente e in ogni caso compatibili con gli edifici posti in aderenza o contigui, in modo da restituire un'unità d'ambito per quanto possibile omogenea. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio locale, sia per quanto riguarda il tessuto urbano sia per quanto attiene il territorio aperto, gli interventi sono soggetti all'applicazione dei criteri di seguito esposti, distinti tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che li costituiscono secondo l'articolazione qui di seguito proposta.

#### *Balconi e ballatoi*

- I balconi e i ballatoi dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari;
- i nuovi aggetti dovranno conseguire una conformazione consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto urbano;
- è ammesso l'utilizzo di solette in calcestruzzo non a vista purché sorrette da mensole in pietra;
- in linea generale è dovuta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti, la cui sostituzione deve essere eseguita con nuovi elementi che ne ripropongano i caratteri formali;
- per eventuali nuove realizzazioni di ringhiere e inferriate dovrà essere utilizzato ferro pieno, con l'esclusione di profili di ferro a sezione cava.

#### *Elementi strutturali e murature perimetrali*

- Non è ammessa la sostituzione di strutture verticali in muratura con elementi in calcestruzzo;
- devono essere mantenute le orditure lignee costituenti la struttura principale e secondaria delle coperture; analogamente devono essere conservate le strutture a volta e i solai in legno a cassettoni.

#### *Finestre e aperture*

- Le nuove aperture di facciata devono essere adeguate alle altre aperture già presenti e/o rispettare i rapporti proporzionali esistenti nella cortina edilizia contigua;
- al piano terra sono vietate le persiane a battente;
- le relative dimensioni potranno essere aumentate nel caso di comprovate motivazioni di ordine igienico sanitario altrimenti non risolvibili;
- porte e finestre dovranno avere soglie e davanzali in pietra di spessore superiore a 5,00 cm;
- non è ritenuto congruo l'uso di cornici di riquadro; i sistemi di oscuramento dovranno essere costituiti da persiane in legno o simil legno verniciato in colore verde, marrone o grigio, o materiale simile.

#### *Intonaci e rivestimenti di facciata*

- Tutte le facciate dovranno avere superfici intonacate a civile con stabilitura dei colori da scegliersi nella gamma delle terre naturali o successiva pitturazione con ossidi e terre naturali;



- non è ritenuto congruo l'utilizzo di rivestimenti plastici di qualsiasi genere; è comunque ammesso l'uso di finiture in cotto faccia a vista;
- non è consentito in generale rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, travi in legno e simili) che non fossero originariamente in vista;
- gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo, qualora esistenti, devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originaria, fatti salvi idonei trattamenti protettivi che si rendessero necessari.

#### *Tetti, gronde e camini*

- Non devono essere modificate le quote di imposta e di colmo delle coperture fatto salvo per PR e recupero dei sottotetti e l'adeguamento delle falde con pendenze insufficienti al corretto smaltimento delle acque;
- ulteriormente devono essere mantenute le inclinazioni delle falde, la sporgenza e le imposte di gronda esistenti;
- ove manchi, l'eventuale realizzazione dello sporto di gronda deve avvenire nel rispetto del carattere tipologico architettonico dell'edificio;
- in ogni caso deve essere preservato l'allineamento della linea di gronda e della linea di colmo degli edifici costituenti cortina edilizia;
- per il manto di copertura dovrà essere adottato esclusivamente materiale laterizio preferibilmente recuperando il materiale originario;
- non sono considerate congrue le falde di gronda con intradosso piano in calcestruzzo;
- i comignoli e i camini dovranno essere in laterizio o in mattoni a vista;
- i canali di gronda e i pluviali dovranno essere preferibilmente a sezione tonda, in rame o lamiera verniciata.

#### *Manufatti di accesso alle corti, serramenti di esercizi pubblici e elementi in ferro*

- Gli eventuali portoni e cancelli di accesso ad aree private, le vetrine e le porte di esercizi commerciali o artigianali devono essere realizzati in ferro battuto e/o massello di legno, evitando l'uso di manufatti realizzati con profili di ferro a sezione cava, leghe leggere e similari;
- il colore relativo dovrà essere dedotto dai colori tradizionali tipici, privilegiando la coerenza con l'intero manufatto ed escludendo finiture superficiali lucide;
- i serramenti preesistenti, e in generale gli elementi in ferro (grate, serrande e ringhiere) qualora di documentato valore storico dovranno essere conservati o, se ciò non fosse possibile, sostituiti con nuovi che ne ripropongano i caratteri formali

#### *Recinzioni prospicienti gli spazi pubblici*

- I muri e i muretti di recinzione prospicienti gli spazi pubblici devono essere realizzati in pietra o mattoni, garantendo la trasparenza visiva eventualmente interrotta da siepe viva;
- le nuove recinzioni non devono essere realizzate con manufatti in calcestruzzo a vista o con profili di ferro a sezione cava, leghe leggere e similari;
- deve essere evitata la realizzazione di nuove recinzioni interne alle corti;
- le recinzioni preesistenti e aventi valore tipologico e documentario devono essere mantenute, conservate e ripristinate in opera nel caso vengano rimosse per l'esecuzione di altri interventi.

#### *Spazi aperti del tessuto urbano*



Al fine di garantire un'unità spaziale coerente col tessuto storico locale deve essere restituita una composizione unitaria di tutti gli spazi aperti che, posti in reciproca connessione, costituiscono gli elementi di relazione dell'ambito urbano di riferimento. In tal senso vanno promossi interventi coordinati di riqualificazione capaci di interagire con le caratteristiche specifiche dei manufatti edilizi presenti e con la stessa natura dei luoghi. Gli interventi progettuali devono tenere conto dell'interazione possibile tra i diversi usi degli spazi e la separazione delle pertinenze funzionali, senza restituire in modo indifferenziato le medesime composizioni formali.

- Le aree scoperte inerbate che assumono autonomo valore storico, tipologico e documentario non devono essere pavimentate, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici, da realizzare comunque con sistemi drenanti;
- le aree scoperte di valore tipologico e documentario quali aie, corti e simili, non devono essere frazionate fisicamente;
- le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico e documentario devono essere mantenute, conservate e ripristinate in opera nel caso vengano rimosse per l'esecuzione di altri interventi;
- le nuove pavimentazioni possono essere realizzate utilizzando superfici lapidee (acciottolato - beole - porfido) su fondo drenante ma non manufatti in cls prefabbricato o similari.
- Coerentemente con gli spazi contigui e ai fini di un contributo energetico che possa migliorare il comfort termico, le aree scoperte esistenti da valorizzare o di nuova progettazione (siano esse private che pubbliche) devono considerare parametri progettuali quali:
  - l'orientamento del sito e il percorso del sole nelle diverse stagioni, l'ombreggiamento prodotto dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti, l'uso, la posizione e il dimensionamento di essenze arboree autoctone, la direzione e stagionalità dei venti prevalenti.

In tal modo l'esito del processo di progettazione deve favorire il rinfrescamento naturale delle aree scoperte, evitando l'effetto "isola di calore" e producendo effetti di comfort sul microclima dell'area, anche mediante l'uso di superfici inerbate o di alberature che, ben orientate, abbattano il carico termico.





## ALLEGATO 2 “INDICAZIONI PROGETTUALI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE A VERDE”

### *Premessa*

All'interno del contesto urbano il verde è fonte di benessere, in quanto svolge svariate funzioni, dalla riduzione dell'effetto “isola di calore” (con la conseguente riduzione della temperatura), alla riduzione degli agenti inquinanti, alla ben nota capacità di assorbimento della anidride carbonica presente nell'atmosfera e al supporto dell'attività mellifera delle api, soprattutto nel periodo estivo.

Secondo diversi studi (tra i quali quello dell'Istituto di Biometeorologia Ibimet del CNR di Bologna, della LIPU e di Coldiretti, presentata al Forum Internazionale dell'Agricoltura e dell'Alimentazione a Cernobbio) è stato possibile individuare alcuni indirizzi da osservare per la progettazione del verde urbano.

### *Essenze/arbusti più indicati*

Dagli studi analizzati è stato possibile individuare alcune specie arboree che sono più indicate, nel Nord Italia, per l'assorbimento degli agenti inquinanti ed in particolare l'anidride carbonica.

Essi sono anche essenze autoctone e devono essere utilizzati principalmente per la realizzazione di aree verdi piantumate legate alla compensazione/mitigazione ambientale.

Gli studi sopra menzionati hanno analizzato diverse specie, per le quali è stata calcolata, ipotizzando un ciclo di vita lungo 30 anni, la capacità di assorbimento dell'anidride carbonica e la conseguente trasformazione in biomassa; la capacità di fissare elementi inquinanti come benzene, ossidi di azoto, diossina, ecc.

Queste ultime sostanze compongono lo smog cittadino e gli alberi sono in grado di svolgere un'azione disintossicante dell'aria, metabolizzandoli attraverso l'assorbimento delle suddette sostanze attraverso la cuticola e i peli fogliari.

Lo studio effettuato tiene conto anche della capacità della pianta di formare composti volatili organici, in grado in questo caso di aumentare le concentrazioni di ozono atmosferico.

Oltre all'assorbimento dell'anidride carbonica alcune specie arboree bloccano anche le polveri sottili PM10 e abbassano la temperatura dell'ambiente circostante durante le estati più calde.

Vengono indicati di seguito altresì essenze e arbusti con fioritura principale nel periodo estivo che servono di supporto all'attività di impollinazione delle api, anche nel periodo estivo, nel quale l'attività di fioritura è ridotta. Nella piantumazione di piante/arbusti melliferi dovrà essere tenuto conto del posizionamento nelle aree pubbliche, al fine di evitare problematiche con aree di permanenza delle persone.

Segue una lista indicativa di specie arboree a cui riferirsi per la realizzazione di aree verdi piantumate.

Nel territorio compreso nel Parco regionale Adda Nord, devono essere osservate le disposizioni di cui al vigente Piano di Indirizzo Forestale del Parco Adda Nord: le specie vegetali arboree ed arbustive, in particolare, devono essere coerenti con l'elenco di cui all'allegato 2 del Regolamento di attuazione del Piano di Indirizzo Forestale del Parco Adda Nord.

### **ALBERI CATTURA ANIDRIDE CARBONICA**



- **Bagolaro** (*Celtis australis*), Pianta dal rapido accrescimento, che può arrivare fino ai 20-25 metri di altezza. Presenta una capacità particolarmente sviluppata di immagazzinare il biossido di carbonio (3.660 kg in 20 anni) e di catturare e assorbire altri inquinanti. Adatto anche per terreni scoscesi.
- **Olmo comune** (*Ulmus minor*), grande albero, dal portamento colonnare, può arrivare ai 30 metri di altezza. Anch'esso ha la capacità di trasformare in biomassa migliaia di chilogrammi di CO<sub>2</sub>, con una potenzialità di assorbimento degli inquinanti medio alta.
- **Frassino comune** (*raxinus excelsior*), grande albero deciduo, che può superare i 30 metri di altezza. A rapido accrescimento in particolare nei primi anni, è capace di immagazzinare più di 3 tonnellate di CO<sub>2</sub> in 30 anni. Anche questa è un'ottima pianta per ridurre gli inquinanti.
- **Tiglio selvatico** (*Tilia cordata*), albero tipico dei centri urbani, varietà di grandi dimensioni, è uno degli antenati del tiglio comune. Di grandi dimensioni, sono tipici delle città e dei giardini. Anche questa varietà è un'ottima cattura CO<sub>2</sub> e ha un'elevata capacità di ridurre lo smog.
- **Acero riccio** (*Acer platanoides*), il quale assorbe quasi 5 tonnellate di CO<sub>2</sub> in 30 anni, è un albero a rapida crescita, ampio, che raggiunge i 25 metri di altezza. Ha un'elevata capacità di immagazzinare CO<sub>2</sub> (4.807 kg in 30 anni).
- **Cerro** (*Quercus cerri*), grande albero della famiglia delle fagaceae, può arrivare anche ai 35 metri di altezza. Alti valori di assorbimento dell'anidride carbonica (4000 tonnellate), sia se piantumato in città che in un parco.
- **Tiglio nostrano** (*Tilia platyphyllos*), pianta a rapida crescita, molto utilizzata nei viali delle città e nei parchi. Anche questa specie ha alte capacità di riduzione dello smog cittadino.
- **Betulla verrucosa** (*Betula pendula*), è in grado di crescere sui terreni più impervi. Era considerata albero sacro presso i Celti e le tribù germaniche. Anch'essa in grado di aspirare 3100 chili di CO<sub>2</sub> dall'aria.
- **Ontano nero** (*Alnus glutinosa*), con un'altezza media di 10 metri, è il piccolino del gruppo. Una caratteristica che non gli impedisce di bloccare fino a 2600 chili di CO<sub>2</sub> e di garantire un forte assorbimento di inquinanti gassosi.

#### ARBUSTI CATTURA CO<sub>2</sub>

- **Nocciolo** (*Corylus avellana*)
- **Agrifoglio** (*Ilex aquifolium*)
- **Alloro** (*Laurus nobilis*)
- **Biancospino** (*Crataegus monogyna*)
- **Corniolo** (*Cornus mas*)
- **Ligustro** (*Ligustrum vulgare*)
- **Prugnolo** (*Prunus spinosa*)
- **Sambuco nero** (*Sambucus nigra*)

#### ALBERI MELLIFERI

- **Ippocastano** (*aesculus hippocastanum*)
- **Tiglio** (*tilia*)
- **Sorbo svedesa** (*surbus intermedia*)
- **Sorbo degli uccellatori** (*surbus aucuparia*)



- **Prugnolo** (prunus spinosa)
- **Ciliegio selvatico** (prunus avium)
- **Frangola** (frangula alnus)
- **Salice delle capre** (salix caprea)
- **Salice alba** (salix alba)
- **Nocciolo** (corylys avellana)

*ARBUSTI MELLIFERI*

- **Achillea**
- **Borragine**
- **Echinacea**
- **Lavanda**
- **Menta**
- **Rosmarino**
- **Erica carnea**
- **Calluna vulgaris**
- **Biancospino** (crataegus spp)
- **Agazzino**
- **Rose in varietà**
- **Cotoneaster**
- **Agazzino** (piracantha coccinea)
- **Sambuco** (sambucus nigra)

*ERBACEE MELLIFERE*

- **Sedum**
- **Fiordaliso**