



Comune di
SAN ZENONE AL LAMBRO
Città Metropolitana di Milano

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE 2023

PIANO DELLE REGOLE

Elab.: **PR2 * - NORME TECNICHE**

Scala: /



Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Pubblicazione: B.U.R.L. n. _____ del _____, Serie _____

Il Sindaco _____

Il Segretario Comunale _____

Il Responsabile del Procedimento _____

Redazione a cura di:

Dott. Arch. CAMILLO CUGINI

Via Porzi n. 24, Crema (CR) - Tel. 0373 250080

mail: architetto.cugini@gmail.com

Collaboratori: Arch. Andrea Gerola, Geom. Marco Panelli,
Dott.ssa Laura Piccolo, Michela Locatelli

Settembre 2024

INDICE:

1) CAPITOLO I - PREMESSA	Pag. 05
Art. 1 – Contenuti del P.G.T.	Pag. 05
2) CAPITOLO II – LE NORME GENERALI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI	Pag. 07
PARTE PRIMA – NORME GENERALI	Pag. 07
Art. 2 – Piano delle Regole	Pag. 07
Art. 3 – Eventuali difformità o contrasti tra elaborati di P.G.T., ovvero tra P.G.T. e altri atti amministrativi	Pag. 08
Art. 4 – Suddivisione in ambiti del territorio comunale	Pag. 08
Art. 5 – Ambiti di Recupero	Pag. 08
Art. 6 – Piani Attuativi	Pag. 09
Art. 7 – Abitanti teorici e peso insediativo nei Piani Attuativi	Pag. 11
Art. 8 – Urbanizzazioni Primarie	Pag. 11
Art. 9 – Urbanizzazioni Secondarie	Pag. 12
Art. 10 – Standard Qualitativo	Pag. 13
PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEGLI AMBITI E VINCOLI	Pag. 14
Art. 11 – Distribuzione degli ambiti - osservanza dei vincoli	Pag. 14
Art. 12 – Destinazioni d’uso	Pag. 15
Art. 13 – Rapporti tra le funzioni	Pag. 18
Art. 14 – Dotazione richiesta per le singole destinazioni	Pag. 20
Art. 15 – Parametri e indici urbanistici	Pag. 20
Art. 16 – Volumi tecnici	Pag. 24
Art. 17 – Limiti di distanza dalle strade e dai confini	Pag. 24
Art. 18 – Aree di pertinenza	Pag. 26
Art. 19 – Compensazione urbanistica	Pag. 27
Art. 20 – Perequazione urbanistica	Pag. 27
Art. 21 – Incentivazione urbanistica	Pag. 28
3) CAPITOLO III – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E ATTUAZIONE DEL P.G.T.	Pag. 29
Art. 22 – Definizione interventi edilizi	Pag. 29
Art. 23 – Modalità di attuazione	Pag. 29

4) CAPITOLO IV – NORME APPLICABILI NEI SINGOLI AMBITI	Pag. 34
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	Pag. 34
Art. 24 – Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) e Nuclei di Antica Formazione Rurale (N.A.F.R.)	Pag. 34
AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	Pag. 39
Art. 25 – Ambito del tessuto consolidato residenziale di edificazione intensiva (TCR1)	Pag. 39
Art. 26 – Ambito del tessuto consolidato residenziale di edificazione estensiva (TCR2)	Pag. 40
Art. 27 – Ambito del verde privato (TCRV)	Pag. 41
Art. 28 – Ambito del tessuto consolidato produttivo e per attività economiche (TCP)	Pag. 42
Art. 29 – Ambito del tessuto consolidato extragricolo in zona agricola (TCA)	Pag. 43
Art. 30 – Piani attuativi in corso di validità (TCPA)	Pag. 44
Art. 31 – Ambito del tessuto consolidato di riqualificazione urbana (TCRU)	Pag. 45
AMBITI DELLE AREE AGRICOLE	Pag. 45
Art. 32 – Ambiti agricoli generici (AA1)	Pag. 45
Art. 33 – Ambiti agricoli strategici da P.T.M. (AA2)	Pag. 48
Art. 34 – Ambiti agricoli periurbani e di rispetto dell'edificato (AA3)	Pag. 51
Art. 35 – Subambito agricolo di rilevanza paesaggistica	Pag. 51
Art. 36 – Nuclei agricoli edificati (AA4)	Pag. 52
AMBITI DEL SISTEMA NATURALE	Pag. 53
Art. 37 – Corridoi ecologici	Pag. 53
Art. 38 – Boschi	Pag. 53
AMBITI ED ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE	Pag. 54
Art. 39 – Ambiti di mitigazione e compensazione ambientale	Pag. 54
SERVIZI E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	Pag. 55
Art. 40 – Servizi e attrezzature tecnologiche	Pag. 55
5) CAPITOLO V – ZONE DI RISPETTO	Pag. 57
Art. 41 – Generalità	Pag. 57
Art. 42 – Scarpate morfologiche	Pag. 57
Art. 43 – Fascia di rispetto stradale	Pag. 57
Art. 44 – Disciplina di tutela acustica (classificazione acustica)	Pag. 61

Art. 45 – Fascia di rispetto degli elettrodotti	_____	Pag. 62
Art. 46 – Fascia di rispetto dei metanodotti	_____	Pag. 63
Art. 47 – Fascia di rispetto cimiteriale	_____	Pag. 63
Art. 48 – Fasce di reciprocità e distanze dagli allevamenti	_____	Pag. 64
Art. 49 – Zone di rispetto da pozzi	_____	Pag. 65
Art. 50 – Tutela delle risorse ambientali	_____	Pag. 65
Art. 51 – Polizia idraulica sul reticolo minore	_____	Pag. 66
Art. 52 – Beni di interesse paesistico-ambientale	_____	Pag. 66
Art. 53 – Beni di interesse storico-artistico	_____	Pag. 66
Art. 54 – Beni di interesse storico-architettonico	_____	Pag. 67
Art. 55 – Ulteriori salvaguardie	_____	Pag. 67
6) CAPITOLO VI – NORME PARTICOLARI	_____	Pag. 68
Art. 56 – Ripetitori per radiocomunicazioni	_____	Pag. 68
Art. 57 – Recinzioni	_____	Pag. 68
Art. 58 – Piani seminterrati	_____	Pag. 69
Art. 59 – Norme viabilistiche	_____	Pag. 70
Art. 60 – Cabine di trasformazione	_____	Pag. 71
Art. 61 – Edifici pericolanti	_____	Pag. 71
Art. 62 – Nuove stazioni di carburante	_____	Pag. 72
Art. 63 – Deroghe	_____	Pag. 73
Art. 64 – Uso temporaneo di edifici o di aree	_____	Pag. 73
Art. 65 – Commercio su aree pubbliche	_____	Pag. 73
Art. 66 – Concessione di suolo pubblico per dehors	_____	Pag. 74
Art. 67 – Costruzioni esistenti e condoni	_____	Pag. 74
Art. 68 – Accesso carrabile	_____	Pag. 75
Art. 69 – Parcheggi pertinenziali	_____	Pag. 75
Art. 70 – Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite	_____	Pag. 76
Art. 71 – Capacità edificatoria già autorizzata	_____	Pag. 77
Art. 72 – Spazi aperti pubblici e di uso pubblico, infrastrutture e servizi tecnologici	_____	Pag. 77
Art. 73 – Istituzionalizzazione del registro dei diritti edificatori	_____	Pag. 78
Art. 74 – Programma Gestione Azienda Agricola (P.G.A.)	_____	Pag. 78

Art. 75 – Serre per attività agricole	_____	Pag. 79
Art. 76 – Regolamenti comunali	_____	Pag. 79
Art. 77 – Richiami legislativi e adeguamenti normativi	_____	Pag. 79
ALLEGATI	_____	Pag. 81
A) ALLEGATO A: Abaco delle colorazioni	_____	Pag. 81
B) ALLEGATO B: Prescrizioni per attività per il commercio in sede fissa ed equiparate	_____	Pag. 83
C) ALLEGATO C: Prescrizioni per attività di somministrazione di alimenti e bevande	_____	Pag. 100
D) ALLEGATO D: Linee guida per l'esame della componente paesistica	_____	Pag. 104
E) ALLEGATO E: Norme Geologiche di Variante Generale	_____	Pag. 127

1. **CAPITOLO I - PREMESSA**

ART. 1 – CONTENUTI DEL P.G.T.

Secondo la normativa regionale, ovvero per la L.R. 12/05 e varie successive modifiche ed integrazioni, lo strumento urbanistico per la gestione del territorio comunale è il Piano di Governo del Territorio.

Questo si articola in tre parti:

1. Il Documento di Piano;
2. Il Piano dei Servizi;
3. Il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole è il documento base per normare l'attività edilizia all'interno del territorio comunale.

Il Piano delle Regole definisce, all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, gli immobili assoggettati a tutela, le aree o gli edifici a rischio di compromissione o degrado, le regole definite dalla componente geologica, idrogeologica e sismica ed infine individua:

- a. Aree destinate all'agricoltura;
- b. Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- c. Aree non soggette a trasformazione urbanistica.

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, vengono individuati i nuclei di antica formazione, per i quali in caso di interventi integrativi o sostitutivi devono essere stabilite delle modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato.

Per questo devono essere rispettati i seguenti parametri:

1. Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
2. Consistenza volumetrica o superfici utili di pavimento esistenti e previste;
3. Rapporti di copertura esistenti e previsti;
4. Altezze massime e minime;
5. Modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità di reticolo idrografico superficiale;
6. Destinazioni d'uso non ammissibili;
7. Interventi di integrazione paesaggistica;
8. Requisiti qualitativi degli interventi previsti;
9. Requisiti di efficienza energetica.

Per quello che riguarda le aree destinate all'agricoltura il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e salvaguardia, recepisce i piani di indirizzo forestale, individua gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo, dettandone le normative d'uso.

Per quello che riguarda le aree di valore paesaggistico ambientale detta regole di salvaguardia in linea con gli obiettivi del piano territoriale metropolitano.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti dettandone la disciplina d'uso e ammette interventi per servizi pubblici, prevedendo anche eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali.

Le indicazioni del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano inoltre non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

2. CAPITOLO II – LE NORME GENERALI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI

PARTE PRIMA **NORME GENERALI**

ART. 2 – PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole disciplina in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie e tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione, è necessario il rilascio di un Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano.

Per gli immobili di valore storico o artistico sottoposti a vincoli contemplati dal D.L. 42/2004 e per quelli riconosciuti quali bellezze naturali, è sempre fatta salva rispettivamente, la competenza di:

- Ministero per i Beni e le Attività Culturali attraverso la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;
- Regione Lombardia;
- Città Metropolitana di Milano.

Per le opere statali e per quelle da eseguirsi su terreni demaniali, si richiama espressamente la normativa vigente in materia.

Il Piano delle Regole, a seguito di Variante al P.G.T., oltre al presente elaborato, “Norme Tecniche” comprensive degli allegati, si compone dei seguenti documenti:

- PR1 “Relazione di Sintesi”;
- PR3 “Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità”;
- PR4 “Sistema dei vincoli ambientali e tecnologici”;
- PR5 “Nuclei di antica formazione e nuclei di antica formazione rurale”;
- PR6 “Carta di sensibilità paesistica”.

Costituiscono inoltre parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole:

- Le indicazioni normative dello Studio Geologico;
- Il Piano del Reticolo Idrico Minore;
- Lo Strumento Urbanistico Disciplinante la Classificazione Acustica del Territorio Comunale, già approvato con atto amministrativo precedente.

Infine va puntualizzato che come normato dalla disciplina urbanistica le definizioni dei parametri urbanistici sono demandate al Regolamento Edilizio comunale.

ART. 3 – EVENTUALI DIFFORMITÀ O CONTRASTI TRA ELABORATI DI P.G.T., OVVERO TRA P.G.T. E ALTRI ATTI AMMINISTRATIVI

In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del P.G.T., prevalgono gli elaborati prescrittivi e – tra questi – gli elaborati a scala di maggior dettaglio.

Ove sussista contrasto tra il regolamento edilizio e il P.G.T., prevalgono le descrizioni e le prescrizioni di quest'ultimo.

Dalla data di Approvazione del P.G.T. tutte le norme contenute in regolamenti comunali, in deliberazioni del Consiglio Comunale od in eventuali strumenti di programmazione, che siano in contrasto con le presenti norme o con le prescrizioni contenute negli elaborati grafici, sono da ritenersi abrogati.

Le norme di cui al vigente Regolamento d'Igiene, se più restrittive, sono sempre prevalenti sulle previsioni del P.G.T..

ART. 4 – SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

Il P.G.T., per dettare la disciplina urbanistica del territorio comunale, suddivide quest'ultimo in Ambiti regolati dalle norme del Capitolo IV delle presenti Norme Tecniche anche con riferimento alla pianificazione sovracomunale e suddivide sostanzialmente il territorio in:

- Nuclei di antica formazione;
- Tessuto urbano consolidato non soggetto a trasformazione;
- Ambiti agricoli;
- Ambiti di tutela ambientale;
- Aree a servizi;
- Ambiti di Rigenerazione Urbana (A.R.U.);
- Ambiti di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.).

ART. 5 – AMBITI DI RECUPERO

Il P.G.T. stante la particolare definizione della parte relativa la zona storica e la possibilità di procedere in opzione libera tra interventi edilizi diretti e interventi mediante piani attuativi, ai sensi dell'art. 27

della L. 457/1978, prevede solo alcuni casi specifici di individuazione del perimetro delle zone di recupero.

Sono previste anche zone di recupero ambientale per la tutela e la valorizzazione degli ambiti naturali.

ART. 6 – PIANI ATTUATIVI

- a. Nelle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio è individuato, con apposita simbologia grafica, il perimetro continuo obbligatorio degli ambiti entro i quali è prevista la approvazione di un piano urbanistico attuativo, stante la facoltà di cui al precedente art. 5.
- b. Sempre nelle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio e nelle presenti norme, è indicato per ogni ambito il tipo di piano urbanistico attuativo ed eventuali modalità specifiche d'intervento.
- c. In sede di formazione dei piani urbanistici attuativi le aree a standard comprese nel loro interno possono, nell'ambito del singolo piano, venire diversamente dislocate rispetto alle indicazioni delle tavole di azionamento, purché vengano mantenute le caratteristiche di fruibilità e di connessione con il sistema complessivo degli standard e l'entità quantitativa.
- d. Ogni Piano Attuativo, in relazione all'insediamento previsto, deve garantire obbligatoriamente la cessione gratuita al Comune delle aree standard a servizi in misura non inferiore alle dotazioni stabilite all'art. 9 della L.R. 12/2005, così come recepito nel Piano dei Servizi.
- e. Nel caso in cui sulle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio, per un determinato piano attuativo, non venga individuata, all'interno del suo perimetro, nessuna area standard, il Comune può richiedere la cessione gratuita della dotazione di cui al precedente punto d) all'interno del perimetro del piano attuativo o acconsentire alla cessione gratuita della stessa all'esterno del piano attuativo, ma comunque su area indicata come area a servizi, o richiedere in surroga alla cessione gratuita delle aree la loro monetizzazione, commisurata alla dotazione obbligatoria sopra richiamata.
- f. Nel caso in cui sulle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio, per un determinato piano attuativo, sia individuata, all'interno del suo perimetro, un'area standard che secondo quanto riportato dalle tavole del dimensionamento è di entità inferiore alla dotazione obbligatoria di cui al precedente punto d), l'area individuata deve essere obbligatoriamente ceduta gratuitamente; per la parte rimanente della dotazione obbligatoria si applica quanto stabilito al punto e).
- g. Ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, le aree per urbanizzazione primaria non sono monetizzabili. Nei piani attuativi di iniziativa privata (P.L., P.d.R., ecc.) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento

all'interno o nelle immediate adiacenze del piano stesso, devono essere di norma eseguite dai soggetti attuatori. L'Amministrazione Comunale può eseguire direttamente totalmente o parzialmente tali opere, previo versamento, da parte dei lottizzanti o attuatori, del corrispettivo stabilito da apposita delibera consiliare, ovvero previo impegno da parte degli stessi a versare le somme necessarie.

- h. Il piano attuativo costituisce comparto, all'interno del quale debbono essere proporzionalmente distribuiti fra i lottizzanti oneri e vantaggi conseguenti l'approvazione del piano stesso, secondo criteri di perequazione e compensazione urbanistica fissati nel Documento di Piano.
- i. L'autorizzazione del piano attuativo è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, in forma pubblica, riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri. La convenzione in particolare deve riportare e richiamare:
- L'assetto planivolumetrico generale;
 - I parametri urbanistici complessivi, l'entità degli interventi edilizi previsti, gli indici fondiari massimi;
 - L'esecuzione a cura e spesa dell'attuatore del piano attuativo delle opere di urbanizzazione primaria e, se richiesta, la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
 - La cessione gratuita al Comune delle aree per l'urbanizzazione secondaria o la loro monetizzazione secondo quanto stabilito ai precedenti punti;
 - Le modalità e i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilita dalla L.R. 12/2005 art. 9;
 - Le modalità e i tempi per l'esecuzione e i termini di ultimazione degli interventi previsti;
 - Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione e le sanzioni o le penali in caso di inadempimento;
 - Nel caso il piano comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, secondo criteri di perequazione e compensazione urbanistica tra tutti i comproprietari;
 - Le caratteristiche di edilizia bioclimatica e metodi di risparmio energetico, eventualmente previsti nel piano attuativo, meritevoli di una disciplina di incentivazione urbanistica prevista dall'art. 11 L.R. 12/2005;
 - Quant'altro eventualmente richiesto nel Documento di Piano in termini di previsioni urbanistiche (standard di qualità, ecc...) nell'area di trasformazione interessata;

- Ai rapporti attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi realizzati all'interno del piano attuativo, finalizzate a garantire l'uso pubblico;
- Alle modalità d'esecuzione di eventuali interventi di bonifica ambientale.

Ciascuna convenzione deve prevedere che i soggetti attuatori si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti al bene ceduto, ferma restando la solidale responsabilità degli stessi soggetti nei confronti del Comune.

- l. Ogni piano attuativo, escluso il P.d.R., se non necessario, può facoltativamente definire in modo unitario i caratteri che avranno le recinzioni.
- m. Non è consentito, in sede di esecuzione, superare l'indice fondiario massimo assegnato dal piano attuativo ad ogni singolo lotto, salvo i casi di trasferimento della capacità edificatoria attraverso il "registro dei diritti edificatori".
- n. I nuovi piani attuativi dovranno essere corredati da studio geologico dimostrante la fattibilità degli interventi dal punto di vista geotecnico.
- o. I nuovi piani attuativi dovranno essere corredati di approfondimento in materia acustica.

ART. 7 – ABITANTI TEORICI E PESO INSEDIATIVO NEI PIANI ATTUATIVI

La pianificazione degli strumenti attuativi comporta la valutazione degli abitanti teorici e del peso insediativo secondo i seguenti criteri prescrittivi:

- Nel caso di destinazioni residenziali:

Il numero degli abitanti teorici è determinato dividendo la SIp per 50 mq/ab. Il valore così ottenuto è alla base del calcolo del fabbisogno di standard a servizi.

- Nel caso delle altre destinazioni:

L'entità della SIp, così come disciplinata all'art. 15, è alla base del calcolo del peso insediativo e quindi degli standard a servizi minimi dovuti di cui all'art. 14.

Convenzionalmente si assume nella misura di 1 a 3 il rapporto tra SIp espressa in mq e volume edilizio esistente espresso in mc vuoto per pieno del fabbricato.

ART. 8 – URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Per urbanizzazione primaria si intende quell'insieme di aree, opere e servizi tecnologici atti a rendere edificabile un terreno. In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

- a. Le strade al servizio dei lotti edificabili o comparti a servizi realizzate in modo da risultare idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori quali marciapiedi, aiuole e banchine spartitraffico, nonché arredate secondo le necessità, ivi comprendendo la segnaletica verticale e orizzontale;
- b. Gli spazi di sosta e di parcheggio al servizio dei lotti edificabili, adeguatamente pavimentati ed attrezzati;
- c. Le condotte di fognatura destinate allo scolo delle acque chiare e luride, complete di opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc...);
- d. Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile complete di opere accessorie;
- e. Le condotte per l'erogazione del gas, complete di opere accessorie;
- f. La rete di distribuzione dell'energia elettrica, completa di opere accessorie;
- g. L'impianto di pubblica illuminazione delle aree di cui ai punti a) e b), completo di opere accessorie;
- h. La rete telefonica, completa di opere accessorie;
- i. Le aree attrezzate a verde (aiuole e simili) di arredo urbano, le alberature stradali ed i relativi spazi.

Sono da ritenersi come facenti parte essenziale delle opere di urbanizzazione primaria tutte quelle opere, anche se uniche ed irripetibili quali, ad esempio, un tronco di viabilità principale o un collettore fognario, che servano a collegare una rete stradale o tecnologica con la preesistente armatura urbana dei servizi, ovvero le opere singolari che servono a collegarla ad una rete di livello superiore o di altro genere, quali ad esempio, la cabina per l'energia elettrica, i pozzi per l'acquedotto, il depuratore per la fognature ecc... Nel dimensionamento e nella realizzazione delle varie opere andranno rispettate le disposizioni legislative esistenti in materia.

È prioritario obiettivo del P.G.T. la realizzazione di tratti di mobilità dolce; pertanto dovrà cogliersi ogni possibilità di realizzazione di marciapiedi pedonali nelle arterie che ne sono prive.

ART. 9 – URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di servizi ed attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile e collettiva degli insediamenti. In particolare sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a. Gli edifici per l'istruzione di base (asili – nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

- b. Gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali e religiose;
- c. I parchi, i giardini e il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago;
- d. I parcheggi pubblici al servizio dell'abitato.

In sede di approvazione dei Piani Attuativi il calcolo dello Standard a Servizi avverrà considerando 26,5 mq per ogni abitante insediabile, mentre per le altre destinazioni valgono i parametri di cui all'art. 14. Con la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), la compensazione ambientale diventa elemento fondamentale connesso ad ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica; per tale motivo, ogni intervento ristrutturativo o di nuova costruzione, dovrà "risarcire" il territorio attraverso la compartecipazione alla componente ecologica del P.G.T.

ART. 10 – STANDARD QUALITATIVO

Lo "Standard Qualitativo", che può declinarsi anche in "Compensazione Ecologica" e "Compensazione Ecologica Preventiva", è da considerarsi come aggiuntivo rispetto alla dotazione di standard prevista dalla legge, finalizzato ad una maggiore dotazione di servizi per il cittadino e ad un miglioramento complessivo della qualità degli interventi.

L'entità dello standard qualitativo sarà commisurata e proporzionata alle caratteristiche e all'entità del Piano Attuativo e dovrà essere definita con l'Amministrazione Comunale.

Lo Standard Qualitativo può essere trasferito all'Amministrazione Comunale attraverso:

- La realizzazione di infrastrutture e servizi di carattere generale di particolare rilevanza individuate dal P.G.T e dal Piano dei Servizi, accertata mediante specifico progetto preliminare e allegata stima del costo delle opere ed il valore espresso in euro/mq;
- La cessione di fabbricati o parti esistenti necessari alla trasformazione di infrastrutture o nuovi edifici realizzati per servizi di interesse generale, il cui valore è stabilito con perizia asseverata;
- La realizzazione e la cessione di fabbricati all'Amministrazione Comunale, oppure la cessione di aree per la realizzazione di servizi;
- La monetizzazione finalizzata.

In tutti i casi l'importo delle opere e/o il valore della cessione non dovrà essere inferiore al valore complessivo dello Standard Qualitativo.

PARTE SECONDA

DISCIPLINA DEGLI AMBITI E VINCOLI

ART. 11 – DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI - OSSERVANZA DEI VINCOLI

Ai fini di un ordinato assetto tipologico e di una razionale distribuzione delle funzioni previste, e perciò delle utilizzazioni permesse, il territorio comunale è diviso in ambiti omogenei: l'edificazione è ammessa soltanto negli ambiti che la prevedono, secondo le indicazioni del Piano delle Regole e con l'osservanza delle modalità, degli indici e dei parametri fissati dalle presenti regole attuative e/o dal Piano Attuativo. Gli ambiti previsti e disciplinati, distinti graficamente nelle tavole in scala 1:5.000, sono i seguenti:

Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) e Nuclei di Antica Formazione Rurale (N.A.F.R.)

- NAF – Nuclei di Antica Formazione
- NAFR – Nuclei di Antica Formazione Rurale

Ambiti del Tessuto Consolidato

- TCR – Ambiti del Tessuto Consolidato Residenziale
 - TCR1 – Tessuto Consolidato Residenziale di edificazione intensiva
 - TCR2 – Tessuto Consolidato Residenziale di edificazione estensiva
 - TCRV – Ambiti di Verde Privato
- TCP – Ambiti del Tessuto Consolidato Produttivo e per Attività Economiche
- TCA – Ambiti del Tessuto Consolidato Extragricolo in zona agricola
- TCPA – Piani Attuativi in corso di validità
- TCRU – Tessuto Consolidato di Riqualficazione Urbana

Ambiti delle Aree Agricole

- AA – Ambiti delle Aree Agricole
 - AA1 – Ambiti Agricoli Generici
 - AA2 – Ambiti Agricoli Strategici da P.T.M.
 - AA3 – Ambiti Agricoli Periurbani e di rispetto dell'edificato
 - Subambito agricolo di rilevanza paesaggistica
 - AA4 – Nuclei Agricoli Edificati

Ambiti del sistema naturale

- Corridoi ecologici
- Boschi da P.G.T. e boschi ai sensi dell'art. 1-ter L.R. 8/76 e s.m.i.

Ambiti ed elementi di mitigazione e compensazione ambientale

Servizi e attrezzature tecnologiche

Varie

- Fiume Lambro e Cavo Marocco
- Reticolo idrico
- Perimetrazione centro abitato (D.Lgs. n. 285/1992)
- Autostrada A1
- Ampliamento quarta corsia Autostrada A1
- Tracciato ferroviario (Milano – Napoli)
- Viabilità di progetto
- Prescrizioni particolari
- Confine comunale

Inoltre il Piano delle Regole individua i seguenti perimetri e ricognizioni:

- La viabilità comunale esistente e di progetto;
- La viabilità provinciale esistente e di progetto;
- Le fasce del P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico);
- Le principali zone e fasce di rispetto;
- Prescrizioni specifiche su determinati comparti;
- I perimetri dei Piani Attuativi vigenti.

ART. 12 – DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità funzionale deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegate all'istanza di titolo abilitativo, sia dagli elaborati degli strumenti di pianificazione attuativa.

Le variazioni di destinazioni d'uso degli edifici sono disciplinate all'art. 14 delle presenti Norme.

Le destinazioni d'uso sono definite dalla normativa statale come:

R) Destinazione residenziale

Gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, ascensori, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili) e residenze collettive (alloggi per anziani o per disabili, ecc...).

Possono ritenersi compatibili con la destinazione residenziale:

- Esercizi commerciali di vicinato;
- Piccole attività artigianali cosiddetto artigianato di servizio nel limite dei 150 mq;
- Studi professionali;
- Attività di affittacamere, bed & breakfast ed equivalenti.

T) Destinazione turistico-ricettiva

Le strutture e i servizi di pertinenza delle strutture destinate a residenza temporanea.

Possono ritenersi compatibili con la destinazione turistico-ricettiva:

- Le residenze sanitarie;
- I convitti e le comunità.

P) Destinazione produttiva e direzionale

Per essa si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività sia artigianali che industriali di produzione di beni e servizi, comprensivi di spazi per la produzione intesa in senso stretto (programmazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e immagazzinaggio) che le attività logistiche inerenti le attività di organizzazione la gestione dei processi produttivi e del prodotto (uffici, spazi commerciali, spazi espositivi) nonché gli spazi necessari a soddisfare le esigenze degli addetti (spazi mensa, spazi per il riposo) e le attività di spedizione e trasporto.

Le attività direzionali comprendono le funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti quali quelle dirette all'erogazione di servizi rivolti al grande pubblico; ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; studi professionali (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni); palestre; centri estetici; i centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica dei dati.

Possono ritenersi assimilabili alla destinazione produttiva e direzionale:

- L'artigianato di servizio, per esempio le attività artigianali di servizio alla persona, quali i saloni di parrucchiere, i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura, i massaggiatori, le estetiste e simili, gli studi fotografici, le copisterie, i calzolai, pellicciai ecc...;
- Le attività espositive.

Possono ritenersi compatibili con la destinazione produttiva e commerciale:

- Gli impianti tecnologici a servizio delle strutture stesse;

- La residenza se adibita ad esigenze di custodia e vigilanza e comunque nel limite di 150 mq di Slp.

Per ciò che concerne le attività definite insalubri dal D.M. 5 settembre 1994:

INDUSTRIE INSALUBRI DI 1° CLASSE:

Le stesse se non già insediate sono escluse.

INDUSTRIE INSALUBRI DI 2° CLASSE:

Se non già insediate al momento dell'approvazione del PGT dovranno essere accompagnate da un attento progetto di compatibilità ambientale.

C) Destinazione commerciale

Ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esse si articolano in:

- Esercizi di vicinato, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita con superficie non superiore a 150 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.
- Medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a un massimo di 1.500 mq.
- Grandi Strutture di Vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- Commercio di carburanti: esercizi singoli e integrati con le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, e le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma e altri articoli.
- Commercio al dettaglio su aree pubbliche: mercati rionali - fiere e feste temporanee - mostre mercato, e ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti - spettacoli viaggianti.
- Pubblici esercizi: attività per la somministrazione di alimenti e bevande, comprensivi dei servizi di pertinenza, dei magazzini, dei depositi, degli spazi tecnici ecc... funzionali all'attività principale (bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche, osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; tavole calde, fast-food, ecc...).
- Funzioni ricettive: per l'ospitalità quali alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli e campeggi.
- Centri commerciali e altre tipologie di vendita: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

- Commercio ingrosso: si intendono magazzini e depositi con relativi spazi di vendita e di servizio, compresi uffici, mense, spazi di esposizione e di supporto, attività di esposizione, di mostra e di vendita, ecc..., spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari. È ammessa anche la presenza di alloggi di custodia.
- Sale di ritrovo e da gioco: uno o più locali con disponibilità di biliardi, giochi da tavolo o di società, apparecchi e congegni automatici, semiautomatici e elettronici da trattenimento e da gioco di abilità, nonché apparecchi automatici da trattenimento (juke box, cine box e simili) e/o altri giochi leciti.
- Centri di telefonia in sede fissa: si intendono gli esercizi così definiti dalla Legge Regione Lombardia, compresi gli esercizi “internet point” che svolgono servizio di telefonia vocale.

A) Destinazione rurale

Sono ricomprese in tale destinazione tutte le attività destinate alla conduzione agricola e zootecnica, compresi gli impianti tecnologici connessi al funzionamento delle aziende agricole, ovvero:

- Ordinaria coltivazione del suolo, intesa come l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali ed i metodi di coltivazione locali, vivai, ecc...
- Zootecnia e allevamenti per animali, intesa come attività di allevamento di specie faunistiche, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come ricoveri per animali di allevamento. Tali attività sono frequentemente connesse a vasche di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.
- Attività ricettive agricole, quali gli esercizi agrituristici.

Possono ritenersi assimilabili alla destinazione rurale:

- Le abitazioni del personale impegnato nelle attività, se realizzate dopo il 1980, munite di atto di mantenimento della destinazione agricola;
- Le serre, purché munite di atto di mantenimento della destinazione agricola.

Possono ritenersi compatibili con la destinazione agricola:

- Gli agriturismi;
- Gli studi professionali per l'attività di veterinario e/o similari.

ART. 13 – RAPPORTI TRA LE FUNZIONI

1. La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritta dalle presenti norme, utilizzando le categorie di cui al precedente articolo, deve essere fatta in caso di presentazione di istanza di

- Permesso di Costruire, S.C.I.A. o comunicazione con riferimento alla superficie utile del fabbricato (Slp) o della parte di edificio interessato e, in caso di piani urbanistici attuativi, con riferimento alla complessiva Slp da essi prevista.
2. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto a condizione di realizzare una destinazione consentita dalle norme di cui al successivo Capitolo IV.
 3. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere ad esso preordinate devono essere oggetto di preventiva comunicazione delle nuove destinazioni e successiva determinazione del Comune secondo quanto previsto all'art. 51 e seguenti della L.R. 12/2005, per la validazione del calcolo dell'adeguamento degli standard di servizi in applicazione del successivo art. 14. Nei casi in cui le nuove destinazioni siano contrastanti con quanto previsto dalle presenti norme o dai piani e programmi attuativi, troveranno applicazione le sanzioni di cui alla L.R. n. 12/2005 art. 53.
 4. I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono sottoposti al regime prescritto dal vigente ordinamento per gli interventi edilizi ad essi relativi che, di volta in volta, verranno qualificati considerando anche la loro preordinazione all'insediamento delle nuove funzioni.
 5. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammissibili solo alla condizione che risultino verificate preliminarmente, in applicazione degli art. 51 e seguenti della L.R. n. 12/2005 citata, le dotazioni di aree standard a conguaglio eventuale da essi indotti, calcolati secondo i parametri minimi riportati nel successivo articolo.
 6. In caso di utilizzo della S.C.I.A., ecc..., spetta al dichiarante la verifica di cui al comma precedente e di proporre le modalità di reperimento degli standard a servizi.
 7. È ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione, a mezzo di approvazione della Giunta Comunale, quali aree possono essere oggetto di cessione gratuita al fine di soddisfare le esigenze di dotazione indotte dai suddetti mutamenti di destinazione d'uso, valutando quelle che per estensione, conformazione ed ubicazione possano realmente prospettarsi ad un'utilizzazione per attrezzature a servizi pubblici.
 8. Per interventi senza Piano Attuativo è in linea generale sempre possibile la monetizzazione degli standard, salvo quanto di seguito precisato e fatto salvo quanto previsto all'art. 23.

ART. 14 – DOTAZIONE RICHIESTA PER LE SINGOLE DESTINAZIONI

Sono stabilite le seguenti dotazioni necessarie in casi di cambi di destinazione di fabbricati o porzioni o in piani attuativi:

- Destinazione residenziale

26,50 mq/abitante a sua volta ottenuto dividendo la SIp per 50 mq SIp.

- Destinazione turistico-ricettiva

0,50 mq/per ogni mq di SIp.

- Destinazione produttiva e direzionale

0,50 mq/per ogni mq di SIp.

- Destinazione commerciale

Da 0,50 a 1 mq/mq come disciplinato all'art. 2 dell'Allegato B delle presenti Norme.

- Destinazione rurale

Nessuna.

ART. 15 – PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata dai parametri urbanistici definiti dal nuovo Regolamento Edilizio. Nelle more dell'approvazione valgono le seguenti definizioni:

15.1 **St = Superficie territoriale, espressa in metri quadrati**

- Superficie della zona compresa nel perimetro soggetto a Piano Attuativo comprendente la superficie fondiaria e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essa relative, comprese quindi le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, ed eventuali aree per mitigazioni o compensazioni ambientali previste dal Piano dei Servizi all'interno del Piano Attuativo.
- Il Volume e la SIp massimi consentiti si intendono uniformemente distribuiti sull'intero suddetto ambito, ma sono realizzati, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle sole porzioni di terreno in cui è prevista l'edificazione.
- Nel caso di A.T.U. all'interno della St possono essere ricompresi gli standard di qualità.

15.2 Se = Superficie edificabile, espressa in metri quadrati

- Superficie dell'ambito territoriale del perimetro soggetto a piano attuativo in cui è consentita l'edificazione della volumetria prevista nelle destinazioni consentite dal PGT e l'attuazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie dei servizi previsti dal Piano dei Servizi e/o dal Piano Attuativo.
- Nella misura in cui i servizi vengano realizzati a livelli sottostanti o sovrastanti la superficie fondiaria, la superficie edificabile potrà coincidere parzialmente con la superficie fondiaria fino al 100 % qualora tutti i servizi vengano realizzati sopra o sotto la superficie fondiaria.

15.3 Sf = Superficie fondiaria, espressa in metri quadrati

- Superficie edificabile di pertinenza degli edifici, comprese eventuali aree "non aedificandi" sulle quali il PdR prevede il computo della volumetria edificabile, ed escluse le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
- La superficie così definita non può comprendere aree computate come superficie fondiaria di edifici precedentemente realizzati e rimane vincolata, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, in rapporto alle future edificazioni confinanti. La superficie così come definita non può comprendere altresì le porzioni di area la cui edificabilità sia stata eventualmente trasferita ad altro lotto contiguo dello stesso proprietario o ceduta per convenzione registrata e trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario.
- Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, si può considerare come superficie fondiaria, anche la quota di cortile comune che compete al lotto secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione registrata e trascritta tra i comproprietari interessati; in mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile comune si presume ripartito in proporzione al volume edificabile sui vari lotti prospettanti sul cortile in oggetto.
- È consentito includere nell'area di pertinenza dell'immobile anche aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che, non siano soggette all'uso pubblico.

15.4 Slp = Superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati

- È costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati. Non sono però computabili nella Slp le superfici a parcheggio privato - box, autorimesse - a tal fine costituite come pertinenza ai sensi dell'art. 66 comma 1 della L.R. 12/2005 nonché le seguenti superfici:
 - Nei fabbricati a destinazione residenziale (o, comunque, a prevalente destinazione residenziale), le superfici dei sottotetti privi di strutture fisse di accesso e realizzati con

struttura portante tale da rendere impraticabile il sottotetto stesso; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore) nonché - nei fabbricati costituiti da almeno quattro unità immobiliari - i vani ascensore ed i vani scala comuni a tutte le diverse unità, calcolati nella loro proiezione; sono altresì escluse le superfici aperte su almeno tre lati e coperte da pensiline o da porticati nonché le superfici dei balconi e dei terrazzi, i porticati; solamente per gli edifici di nuova costruzione, gli spazi strettamente inerenti all'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderia, depositi e altri servizi tecnici dell'edificio qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza (soletta esclusa) non ecceda i m 2,40 dal pavimento;

- Nei fabbricati a destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva): le superfici occupate da impianti di depurazione, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione; le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili; le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della SIp; i vani privi di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato;
- Nei fabbricati con altre destinazioni: le superfici di piani interrati o seminterrati destinate a parcheggio privato a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato, per la parte non eccedente il rapporto di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di SIp; le superfici di terrazze e balconi; le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici; i vani privi di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato.

15.5 **Sc = Superficie coperta, espressa in metri quadrati**

- Superficie risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutte le parti degli edifici (principali ed accessorie) edificate fuori terra, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo qualora risultino chiusi totalmente (4 lati).
- Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde con aggetto non superiore a m 2,00; le pensiline di ingresso, per le parti non eccedenti 6 mq di superficie; le piscine e le vasche all'aperto; i piani caricatori nelle zone produttive.
- Per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva: oltre a quanto sopra, sono esclusi i silos e i serbatoi, degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione.

15.6 Rc = Rapporto di copertura, espresso in percentuale

- Rapporto tra la massima superficie coperta (S_c) e la superficie fondiaria (S_f). Indica la massima percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria. Agli effetti della verifica del rapporto di copertura, nel caso di edifici a più piani con superfici coperte diverse, verrà assunta la superficie coperta maggiore.

15.7 He = Altezza degli edifici, espressa in metri lineari

- Altezza computata partendo dalla quota del marciapiede stradale o dalla quota media ponderale dei marciapiedi delle strade adiacenti al lotto fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile della costruzione. Ai fini del calcolo, indipendentemente dal valore reale, lo spessore dei solai viene valutato virtualmente in 30 cm.
- Qualora non esista e non sia previsto il marciapiede sulle strade adiacenti, il lotto, l'altezza si inizia a computare da + 15 cm dalla quota stradale.
- Sono esclusi da detto computo i volumi tecnici così come definiti dall'art. 16 - Volumi tecnici delle presenti Norme.
- Nei casi in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l'imposta e il colmo riferito alla quota zero.
- L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H) raggiungibile nei diversi ambiti territoriali.

15.8 H = Altezza massima di ambito, espressa in metri lineari

- Massima quota altimetrica raggiungibile, nei vari ambiti, con l'altezza degli edifici (H_e).

15.9 Vt = Volume territoriale, espresso in metri cubi

- Volume edificabile sulla superficie territoriale (S_t) non comprendente l'eventuale volume relativo alle opere di urbanizzazione secondaria.

15.10 Vf = Volume fondiario, espresso in metri cubi

- Volume edificabile sulla superficie fondiaria (S_f).

15.11 It = Indice di edificabilità territoriale, espresso in metri cubi/ettaro

- Massimo volume edificabile sull'unità di superficie territoriale (S_t).

15.12 If = Indice di edificabilità fondiaria, espresso in metri cubi per metro quadrato

- Massimo volume edificabile sull'unità di superficie fondiaria (S_f).

- Negli ambiti soggetti a piano esecutivo l'edificabilità fondiaria può essere espressa in valore assoluto con l'indicazione del volume da realizzare.
- 15.13 **Ut = Indice di utilizzo territoriale**, espresso in metri quadrati per ettaro
- Massima superficie lorda di pavimento edificabile sull'unità di superficie territoriale (St).
- 15.14 **Uf = Indice di utilizzazione fondiaria**, espresso in metri quadrati per metro quadrato
- Massima superficie lorda di pavimento edificabile sull'unità di superficie fondiaria (Sf).
- 15.15 **Dc = Distanza dal confine di proprietà**, espressa in metri lineari
- Distanza minima dal confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite.
- 15.16 **De = Distanza tra gli edifici**, espressa in metri lineari
- Distanza tra le pareti degli edifici prospicienti, misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite nel punto in cui essa è minima.
- 15.17 **Vp = Indice di dotazione di verde piantumato**, espresso in percentuale
- Il rapporto percentuale minimo che deve sussistere tra la superficie piantumata e la superficie fondiaria libera da edificazioni in sottosuolo e soprasuolo. Si considera piantumata l'area a giardino sulla quale è messo a dimora e mantenuto - ogni 50 mq - un albero.

ART. 16 – VOLUMI TECNICI

Ai fini della determinazione dell'altezza massima o dell'altezza effettiva degli edifici, per volumi tecnici si intendono quei volumi edilizi emergenti dalla sagoma degli edifici o separati dagli stessi, destinati agli impianti veri e propri o alle opere aventi stretta connessione con la funzionalità degli impianti stessi, e comunque non usufruibili sotto il profilo abitativo neppure temporaneamente.

ART. 17 – LIMITI DI DISTANZA DALLE STRADE E DAI CONFINI

Definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine stradale. Ai soli fini di tale definizione si considerano "edificio" anche le pertinenze di qualunque altezza siano.

Per ciò che concerne la definizione di confine stradale si rimanda all'art. 3 comma 1 punto 10 del D.Lgs. 285/1992 e la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine e non dal ciglio stradale.

Distanza strade

17.1 In generale, tranne che per gli ambiti N.A.F. e N.A.F.R. e salvo diverse specifiche prescrizioni di zona, la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:

- All'esterno del perimetro del centro abitato sia per zone agricole che per zone fabbricabili, quella stabilita dal Codice della Strada così come riportata con apposita simbologia grafica nella tavola di Sistema dei Vincoli Ambientali e Tecnologici (ex DPR 495/92);
- All'interno del perimetro del centro abitato, se la normativa di zona non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:
 - m 5,00 su strade di larghezza fino a m 7,00;
 - m 7,50 su strade di larghezza tra m 7,00 fino a m 15,00;
 - m 10,00 su strade di larghezza superiore a m 15,00.

17.2 Vale quanto espressamente riportato all'art. 43 "Fascia di Rispetto Stradale".

Distanza edifici

17.3 Le distanze minime tra gli edifici (De) per i diversi ambiti territoriali sono stabilite dall'art. 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

17.4 Nell'ambito "tessuto consolidato", le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico, ambientale.

17.5 Eventuali arretramenti saranno ammessi nel caso di Piani Attuativi di cui all'ultimo comma del presente articolo.

17.6 Nel caso di nuovi edifici su area precedentemente inedificata o su area resa nuda a seguito di abbattimento totale di edifici preesistenti, la distanza minima (Dc) di tali edifici, dal confine del proprio lotto di pertinenza o dal perimetro dell'area subordinata a Piano Attuativo che lo comprende, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 5,00, salvo minor distanza previo convenzionamento con la proprietà confinante, nel rispetto comunque della distanza minima assoluta tra le pareti di m 10,00.

Distanza confini

17.7 È consentito costruire a confine o in aderenza ad altri edifici nei seguenti casi:

- Quando esista già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;
- Quando vengono costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formano un unico organismo architettonico;
- Quando i proprietari confinanti si accordino (con regolare convenzione registrata e trascritta) per costruire a confine o in aderenza;
- Lungo le vie pubbliche, all'interno di ambiti del tessuto TCR nei casi in cui è consentita l'edificazione a cortina continua.

17.8 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che fanno parte di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche. Viene comunque fatta salva la distanza tra gli edifici come prevista nel DM 02/04/68 n. 1444 e dal Codice Civile.

ART. 18 – AREE DI PERTINENZA

Le aree e le relative superfici edificabili individuate come tali dagli elaborati componenti gli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio o che siano comunque servite per il calcolo degli indici edilizi in sede del rilascio di permesso di costruire (o altro titolo), costituiscono le aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti abbiano utilizzato il massimo della edificabilità consentita dai vari indici previsti dal Piano delle Regole.

Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire è richiesto, in assenza di un preventivo piano di attuazione, l'indicazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria. L'atto amministrativo costituirà ad ogni effetto vincolo di pertinenzialità: in caso di costituzione del Registro dei Diritti Edificatori lo stesso diventerà strumento di censimento dei vincoli di pertinenzialità.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione, occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree da vincolarsi è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto o in parte l'indice di utilizzazione e tale vincolo verrà riconosciuto attraverso apposita convenzione registrata e trascritta, in forma pubblica, da stipularsi a cura e spese di privati.

Tale traslazione di capacità edificatoria potrà avvenire solo all'interno dello stesso ambito territoriale.

Ai fini dei calcoli planivolumetrici e, in generale, di tutti gli altri indici edilizi prescritti dal presente Piano, deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio l'area a suo tempo asservita in sede di rilascio di precedenti concessioni edilizie o altri provvedimenti autorizzativi.

Nel caso di frazionamenti successivi all'adozione del Piano di Governo del Territorio, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sulla originaria proprietà unitaria.

Può essere considerata altresì area di pertinenza per la verifica della capacità edificatoria, anche quella che è stata oggetto, in tutto o in parte, di cessione di capacità edificatoria all'interno di sistemi di perequazione urbanistica, così come normati dal Piano di Governo del Territorio, anche in questo caso tale trasferimento deve avvenire esclusivamente in forma di atto pubblico.

ART. 19 – COMPENSAZIONE URBANISTICA

Come normato dall'art. 11 della L.R. 12/2005 è previsto l'utilizzo facoltativo dell'istituto della compensazione urbanistica.

Mediante tale strumento le aree destinate nel Piano dei Servizi alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale, previste su aree di proprietà privata, possono essere acquisite dall'Amministrazione Comunale in forma gratuita mediante attribuzione di capacità edificatoria traslabile agli ambiti di rigenerazione, trasformazione, produttivi e secondo quanto specificato nel Piano dei Servizi. Tale applicazione di criterio compensativo deve avvenire mediante atto in forma pubblica che preveda contestualmente sia la cessione di diritti edificatori sia la cessione dell'area, attraverso l'istituzionalizzazione del "registro dei diritti edificatori". Nel P.G.T. del Comune di San Zenone al Lambro è applicato tale strumento alle aree per viabilità strategica preordinate all'esproprio.

ART. 20 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

Come normato dall'art. 11 della L.R. 12/2005 è previsto l'utilizzo per l'intero territorio comunale dell'istituto della perequazione urbanistica, da applicarsi all'interno di tutti gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica, disciplinato puntualmente dal Documento di Piano.

Tale strumento prevede la ripartizione tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei

diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di utilizzazione territoriale esteso omogeneamente a tutto il comparto, in tutti gli ambiti di trasformazione compresi quelli in cui gli atti di P.G.T. non prevedano un'ipotesi di distribuzione di aree a servizi e viabilità all'interno del comparto.

Al fine dell'applicazione di tale istituto al momento della Pianificazione Attuativa i Piani e gli Atti di Programmazione Territoriale debbono individuare gli eventuali edifici esistenti, le aree dove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere o asservirsi quali standard di servizio.

Un'applicazione particolare di perequazione urbanistica disciplinata dal Piano, consiste nella traslazione di capacità edificatoria tra aree ricadenti nel catalogo A.T.U./A.R.U., se le schede prestazionali dei singoli A.R.U. e A.T.U. lo consentono.

ART. 21 – INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Come normato dall'art. 11 della L.R. 12/2005 è previsto l'utilizzo per l'intero territorio comunale dell'istituto dell'incentivazione urbanistica.

Tale strumento prevede il riconoscimento in sede di approvazione dei Piani/Programmi all'interno degli Ambiti di Rigenerazione di un premio qualitativo in misura fino al 20% della capacità edificatoria per interventi definiti da appositi criteri.

Come ulteriore forma incentivante gli ambiti di rigenerazione possono accogliere capacità edificatoria, proveniente da intervento di compensazione per mezzo dell'utilizzo dello strumento del registro dei diritti edificatori.

3. CAPITOLO III – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E ATTUAZIONE DEL P.G.T.

ART. 22 – DEFINIZIONE INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono generalmente normati dalla legislazione statale e regionale. Essi sono:

- a. Attività Edilizia Libera (cfr. art. 6 del D.P.R. 380/2001);
- b. Manutenzione Ordinaria (cfr. art. 3 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001);
- c. Manutenzione Straordinaria (cfr. art. 3 comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001);
- d. Restauro e Risanamento Conservativo (cfr. art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001);
- e. Ristrutturazione Edilizia (cfr. art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001);
- f. Nuova Costruzione e Ampliamento (cfr. art. 3 comma 1 lett. e) del D.P.R. 380/2001);
- g. Ristrutturazione Urbanistica (cfr. art. 3 comma 1 lett. f) del D.P.R. 380/2001);
- h. Pertinenze e Opere Minori (cfr. art. 3 comma 1 lett. e.6) del D.P.R. 380/2001);
- i. Recupero del Sottotetto (cfr. art. da 63 a 65 della L.R. 12/2005);
- l. Varianti Essenziali (cfr. art. 32 del D.P.R. 380/2001);
- m. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (cfr. art. 23-ter del D.P.R. 380/2001);
- n. A questi si aggiunge la demolizione.

ART. 23 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.G.T. si attuerà e si coordinerà con:

- Strumenti attuativi;
- Piani e programmi di settore;
- Regolamento edilizio.

Tra i primi si elencano:

- a. Piani Particolareggiati (P.P.);
- b. Piani di Recupero (P.d.R.);
- c. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- d. Piani di Lottizzazione (P.L.);
- e. Piani degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- f. Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
- g. Permessi di Costruire Convenzionati;
- h. Permessi di Costruire;
- i. Segnalazione Certificato di Inizio Attività (S.C.I.A.);

- j. C.I.A.L. e C.I.L.A.;
- k. Comunicazioni Lavori;
- l. Autorizzazioni minori.

Più in dettaglio:

a. Piani Particolareggiati (P.P.)

Il Piano Particolareggiato (P.P.) può essere redatto per limitate parti del territorio disponendo, per queste, sistemazioni di dettaglio aventi propria individualità e normativa sempre nel rispetto delle direttive del P.G.T.

Ogni P.P. deve essere accompagnato da una relazione tecnica che evidenzi le motivazioni che hanno indotto il Comune alla redazione di tale strumento, la gradualità con la quale gli interventi saranno effettuati e i mezzi finanziari con i quali farvi fronte.

b. Piani di Recupero (P.d.R.)

I Piani di Recupero sono da considerarsi il principale Piano Attuativo degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il Piano di Recupero disciplina il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree individuate nella cartografia del P.G.T. come ambiti “Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)” e “Nuclei di Antica Formazione Rurale (N.A.F.R.)”.

Il Piano di Recupero disciplina inoltre l'intervento su edifici o complessi dismessi in qualunque parte del territorio Comunale. L'individuazione di un'area come N.A.F. o N.A.F.R. equivale all'individuazione della stessa come "Zona di Recupero" ai sensi della Legge 457/78.

Tale individuazione è fatta dal Comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della L. 457/78.

Il Piano di Recupero può essere attuato dal Comune, o da proprietari singoli o riuniti in Consorzio ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78.

c. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)

Il Piano per l'edilizia Economica e Popolare rappresenta lo strumento urbanistico per eccellenza di localizzazione e disciplina della realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

Come normativa si richiamano le Leggi n. 167/1962, 865/71 e 247/1974 oltre ai provvedimenti normativi assunti dalla Regione al fine di sviluppare e armonizzare l'utilizzo di tale strumentazione attuativa.

Il carattere essenziale del P.E.E.P. è quello di assicurare al Comune la disponibilità di aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica e ciò all'interno delle scelte generali urbanistiche programmate.

Il P.E.E.P. è uno strumento di politica abitativa e di disciplina urbanistica ed edilizia del territorio.

d. Piani di Lottizzazione (P.L.)

La lottizzazione fisica o sostanziale consiste non nel mero frazionamento dei terreni, ma nell'utilizzazione del suolo a scopo edilizio in previsione della realizzazione di una pluralità di edifici residenziali o turistici o produttivi e comporta conseguentemente la predisposizione delle opere di urbanizzazione idonee e sufficienti a dar vita ad un nuovo ed ordinato insediamento edilizio dotato delle necessarie infrastrutture.

L'art. 28 della Legge Urbanistica Integrata impone la stipulazione di una convenzione, da trascriversi per atto pubblico a cura e spesa dei lottizzanti.

I Piani di Lottizzazione d'iniziativa pubblica saranno posti in essere quando è accertata l'inerzia dei proprietari ai sensi dell'art. 28 Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e saranno adottati e approvati con la procedura di cui alla Legge Regionale n. 12/2005.

e. Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

L'art. 27 della Legge 865/71 prevede che i Comuni possano formare un piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi.

I P.I.P. sono strumenti attuativi la cui disciplina è simile a quella prevista per i P.E.E.P. ed hanno la finalità di individuare e predisporre aree per sviluppare gli insediamenti produttivi.

La funzione del P.I.P. è quella di stimolare l'espansione delle iniziative produttive nel territorio comunale anche con contributi pubblici e con interventi mirati al riequilibrio del sistema industriale, nonché per orientare le localizzazioni urbanistiche.

f. Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)

I Programmi Integrati di Intervento sono promossi al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del territorio.

I Programmi Integrati di Intervento sono caratterizzati dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

1. Previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica;
2. Compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
3. Rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

I Programmi Integrati di Intervento possono prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

g. Permessi di Costruire Convenzionati

Quando risulti necessario un aumento significativo di aree a standard di servizio (conseguente ad un cambio di destinazione funzionale oppure ad un recupero di nucleo storico) in ambito soggetto a piano attuativo o meno, ma tali aree vengano totalmente monetizzate, il Permesso di Costruire Convenzionato può sostituire il Piano Attuativo, rendendo più veloce la procedura di autorizzazione. Il Permesso sarà subordinato all'approvazione del Progetto da parte della Giunta Comunale ed alla stipula di un'apposita Convenzione che dovrà riportare: a) l'assetto planivolumetrico; b) i parametri urbanistici complessivi e l'entità degli interventi previsti; c) le norme e i tempi per l'esecuzione; d) le garanzie finanziarie; e) la quantificazione della monetizzazione da corrispondere.

Solo qualora l'adeguamento di Standard a Servizi sia inferiore a 80 mq e tale Standard venga monetizzato, tale avvalimento può essere ricompreso nella procedura di Permesso di Costruire. In altri casi il servizio competente può valutare la possibilità di accoglimento di un Atto Unilaterale d'Obbligo, salvo le competenze della Giunta Comunale.

h. Permessi di Costruire di cui all'art. 33 della L.R. 12/2005 e s.m.i., in combinato disposto con T.U. 380/2001 e s.m.i.

i. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui agli art. 22 e 23 del T.U. 380/2001 e s.m.i.

j. C.I.A.L. e C.I.L.A. di cui all'art. 6 comma 2 lett. a) del T.U. 380/2001 e s.m.i.

k. Comunicazioni Lavori, per opere non soggette a procedimenti autorizzativi

l. Autorizzazioni Minori (posa cartelli, gestione patrimonio verde, ecc...)

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a Permesso di Costruire, S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A..

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- Realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- Strutture temporanee di cantiere.

Inoltre il P.G.T si coordina con i Piani di Settore.

Tra i Piani di Settore di iniziativa dell'autorità comunale si citano:

- Piano del Traffico e della Mobilità
- Programmi Opere Pubbliche;
- Piano di Zonizzazione Acustica;
- Piano del Colore;
- Piano per il Censimento e la Gestione del Reticolo Idrico;
- Piano Comunale di Protezione Civile e di Emergenza;
- Piano e Regolamento della Rete di Vendita;
- Piano di Illuminazione (ex L.R. 17/2000);

Questi hanno proprie normative di gestione e di realizzazione.

Al Regolamento Edilizio è rimandata la definizione dei parametri urbanistici.

4. CAPITOLO IV – NORME APPLICABILI NEI SINGOLI AMBITI

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 24 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.) E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE RURALE (N.A.F.R.)

24.1 Generalità:

Si tratta delle porzioni di territorio di più antica edificazione. Tale ambito si divide a sua volta in due sottoambiti:

- Nuclei di Antica Formazione, comprendente i nuclei più antichi di San Zenone al Lambro capoluogo, Santa Maria in Prato e Ceregallo.
- Nuclei di Antica Formazione Rurale, comprendente le antiche cascine denominate Cascina Villa Bianca, Cascina Codazza, Cascina Cassinetta, Cascina Milano e Cascina Milanino.

L'obbiettivo è quello della tutela di tali ambiti affinché venga preservata la "storicità" degli insediamenti così da mantenere viva la storia della comunità stessa.

Per motivazioni legate alla conservazione e tutela dei Nuclei di Antica Formazione il Piano delle Regole tutela specifici sistemi edilizi quali le facciate. Si specifica che fanno parte dei Nuclei di Antica Formazione anche le strade che rientrano nel loro perimetro.

24.2 Destinazione d'uso consentita:

Salve le destinazioni già consolidate sono ammesse le destinazioni residenziali (R), comprese le destinazioni ad esse assimilabili e le destinazioni compatibili, come normate all'art. 12 delle presenti Norme.

24.3 Indici urbanistici:

Data l'esigenza di tutela dei nuclei storici non è prevista la possibilità di aumento della Slp, salvo i casi in cui per volontà del proponente venga proposto un piano di recupero (o in alternativa un Permesso di Costruire Convenzionato) ai sensi dell'art. 5 delle presenti Norme, in questo modo sarà possibile applicare un indice Uf pari a 0,9 mq/mq.

Vanno obbligatoriamente mantenute le cortine edilizie sulla strada pubblica.

Le altezze dei fabbricati devono rimanere invariate.

24.4 Norme morfotipologiche:

Gli interventi edilizi e le sistemazioni degli spazi circostanti gli edifici del NAF e i NAFR e le aree

costituenti le aie dovranno essere indirizzati alla tutela e subordinati al ripristino dei tradizionali valori architettonici ambientali e di uso; in particolare, salvo motivate valutazioni della Commissione per il Paesaggio e/o del Responsabile del Procedimento, comunque conseguenti all'esame reale dello stato dei luoghi e/o della documentazione storica, si prescrivono le seguenti norme morfotipologiche, che hanno carattere prescrittivo per il Grado 1 d'intervento e orientativo per il Grado 2 d'intervento:

- Le murature di fabbrica dovranno allinearsi verso strada sul filo esterno delle costruzioni preesistenti, nel caso di ampliamenti, sopralzi e ristrutturazioni. Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni si dovrà in linea generale riprendere il disegno dei vecchi sedimi edificati. Unitamente all'aspetto cromatico, si deve fare attenzione anche agli effetti di "grana" e di uniformità dei materiali e delle tecniche adottate, con riferimento alle caratteristiche tipologiche e stilistiche dell'edificio, in determinati casi potrebbe valutarsi positivamente un arretramento rispetto all'allineamento stradale preesistente.
- I basamenti in bugnato dovranno essere mantenuti o ricostituiti come in origine. Ove non preesistenti, potranno essere realizzati secondo foggia e materiali consoni al carattere architettonico dell'edificio. Analogamente dovranno essere trattate le zoccolature a piè di facciata che, non più alte di 80 cm dalla quota terra, se di nuova esecuzione, dovranno essere realizzate con materiali tipici quali semplice intonaco grasso, strollato e liscio, oppure lastroni di pietra di grandi dimensioni a "spacco", "piano sega" o "bocciardati" posati verticalmente. In ogni caso, i materiali e l'altezza dello zoccolo andranno scelti in armonia con il carattere architettonico dell'edificio e del suo intorno.
- Le facciate e i frontespizi saranno intonacati al civile e conformati lisci senza rilievi o graffiature, in alternativa, qualora già preesistenti, le facciate possono essere finite con mattoni faccia a vista. Sono comunque da ritenersi tassativamente vietati gli intonaci plastici, in particolare nella stesura bucciata e graffiata. Gli affreschi, i graffiti, le modanature ed in genere le decorazioni, in rilievo o meno, dovranno essere puliti, restaurati e lasciati a vista.
- I balconi, i ballatoi e le logge nonché le relative ringhiere o balaustre di protezione, dovranno rimanere quelle originarie ed essere consolidate e restaurate, o se sostituite, rifatte con materiale e foggia similari. Ad eccezione delle cornici di gronda e di finestre, nonché delle fasce marcapiano non saranno ammessi nuovi balconi o altri corpi aggettanti dalle facciate. Eventuali balconi ammessi e non visibili da spazi pubblici dovranno essere realizzati con disegno di foggia tradizionale e comunque non aggettanti oltre gli 80 cm e posti ad almeno 250 cm dalla quota base.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde con pendenza massima del 45%, prevedendo

l'uso di tegole curve preferibilmente in laterizio e reimpiegando ove possibile il materiale originario. È vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti oltre le linee di falda salvo per “muri tagliafuoco”, abbaini o comignoli. È vietata la nuova costruzione di coperture piane.

- L'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio non deve superare i 30 cm.
- Le gronde dei fabbricati non dovranno aggettare più di 80 cm rispetto al filo di facciata, sia verso lo spazio pubblico che verso lo spazio privato.
- Le gronde dovranno essere rivestite da mensole e frontalini in cotto o a cemento liscio e intonacato, e tinteggiato oppure realizzate interamente con tecnologia lignea. È vietato l'uso del calcestruzzo armato lasciato in vista.
- I canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.
- Nell'occasione di interventi di manutenzione e ritinteggiatura, le condutture ed i cavi esterni collocati in vista sulle facciate degli edifici dovranno, per quanto possibile, essere rimossi ed installati sotto traccia o collocati in posizioni il più possibile armonizzate con la composizione della facciata e trattati al pari di canali e pluviali.
- È ammesso il rifacimento e/o la realizzazione di lucernari, finestre in randa e abbaini alle seguenti condizioni:
 - Nel caso di rifacimento di elementi preesistenti si dovranno riproporre le dimensioni e tipologie originarie;
 - Per la realizzazione di nuovi lucernari e finestre in randa non dovrà essere superata la superficie complessiva del 5% rispetto a quella della copertura. Gli abbaini dovranno avere la connotazione tipica, con tetto a capanna, adeguato arretramento rispetto al filo di facciata, innesto nella copertura a quota inferiore di quella di colmo e larghezza massima lorda non superiore a 1,50 m.
- I serramenti esterni di porte e portefinestre dovranno realizzarsi in forma di doppia anta piena (antoni) o specchiata con gelosie (persiana tradizionale), comunque tinteggiata opaca. È vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili.
- I serramenti interni vetriati di finestre e portefinestre visibili all'esterno dovranno essere tinteggiati e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata.
- La larghezza delle nuove finestre non potrà superare i 100 cm.
- Le aperture potranno essere adornate solamente di davanzali e soglie esterne che ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale, purché non lucida o lucidabile.

- I contorni di finestre, le soglie, i davanzali, ecc., dovranno restare quelli originari o, se sostituiti, rifatti con materiali e foggia uguali ai precedenti. Ove inesistenti, potranno essere posati scegliendo, per analogia con edifici simile, materiali e fogge comunemente utilizzati (ad es. serizzo, granito, graniglia o semplice contorno in rilevato di intonaco chiaro).
- Le vetrine di eventuali negozi e laboratori realizzate sia in legno che in metallo, dovranno essere verniciate di colore scuro.
- I portoni di pregio in legno o ferro dovranno essere preferibilmente recuperati e mantenuti insito previa rimozione di eventuali strati di vernice non originarie. I nuovi portoni sostitutivi di quelli preesistenti, dovranno essere realizzati con analoga tipologia di quelli originali.
- All'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio (volte, archi, solai a cassettoni, logge, colonnati, porticati).
- La coloritura delle facciate, delle inferriate nonché delle tende visibili dall'esterno, dovrà essere eseguita con tecnologia tradizionale o che ne riproduca gli effetti. Andranno utilizzati i colori preesistenti oppure i colori di cui all'Allegato A.
- I porticati potranno essere oggetto di intervento di chiusura delle campate per il 50% della superficie netta di porticato (applicabile una sola volta), le campate saranno chiuse l'una vicino all'altra, senza lasciare interposti spazi liberi.
- Andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti; le nuove alberature dovranno essere scelte tra le essenze autoctone. Si specifica che le stesse dovranno essere eseguite in conformità ai disegni e ai tipi previsti nella eventuale normativa comunale vigente.
- Le aree libere private e i cortili debbono essere tutelati mediante opportune sistemazioni verdi e di pavimentazione, in particolare le pavimentazioni debbono richiamare quelle di foggia tradizionale, con esclusione dei manti di asfalto.
- Le aree libere e gli spazi aperti non possono essere utilizzati per il deposito di materiale, ove ciò comporti danno ambientale.
- Le scarpate esistenti saranno oggetto unicamente di interventi di gestione del patrimonio vegetale presente.
- Nessuna antenna parabolica potrà avere collocazione su facciate o balconi, anche su lati interni, potranno essere collocate esclusivamente sulle coperture dei fabbricati.
- Nessun apparecchio di condizionamento dovrà essere collocato sulle facciate degli edifici visibili da spazi pubblici.
- Lapidi, targhe ed iscrizioni di antica data presenti sulle facciate dovranno essere mantenute in sito, pulite e lasciate a vista, eventualmente restaurate e protette con prodotti trasparenti

specifici. Le nuove targhe ed insegne pubblicitarie dovranno essere consone ai caratteri ed agli elementi architettonici dell'edificio ed essere collocate in posizione non dominante rispetto all'edificio (per es. balconi, tetti, ecc.) e su parti architettoniche significative delle facciate; inoltre le eventuali insegne dovranno essere del tipo più tradizionale, escludendo insegne di tipo luminoso.

- Non sono ammessi cappotti termici esterni salvo il caso di utilizzo di nanotecnologie sulle cortine stradali, mentre sui prospetti interni non interessati da spazi pubblici ciò sarà ammesso.
- Non sono ammessi nuovi impianti fotovoltaici e solari termici in copertura, salvo il caso che siano completamente integrati nella copertura e di colorazione idonea al contesto.

24.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Negli ambiti NAF e NAFR è possibile operare con intervento diretto solo per interventi di cui alle lett. a - b - c - d - e - i - l - m dell'art. 22 delle presenti Norme.

Le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno possibili solo se precedute da un piano di recupero (o Permesso di Costruire Convenzionato) cui all'art. 5 delle presenti Norme Tecniche.

È preciso obiettivo del PGT di San Zenone tutelare e valorizzare i Nuclei di Antica Formazione. Per tale motivo è stato redatto un apposito approfondimento conoscitivo (tav. "DP5 – Quadro conoscitivo NAF e NAFR: stato di fatto, conservazione ed elementi architettonici" del Documento di Piano) che si è tradotto in una apposita normativa di dettaglio nel Piano delle Regole (tav. "PR5 – Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale").

A seconda della conservazione e del pregio architettonico degli edifici sono previsti due gradi di intervento:

- Grado 1: maggior tutela
- Grado 2: minor tutela.

Come stabilito sopra, nel Grado 1 le norme morfotipologiche hanno carattere prescrittivo, nel Grado 2 hanno carattere orientativo, nel senso che possono valutarsi soluzioni differenti, solo previo approfondimento del contesto, con specifica istruttoria comunale.

Sempre la cartografia del Piano delle Regole definita "PR5 – Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale" indica:

- Facciate meritevoli di conservazione;
- Facciate da riqualificare;
- Elementi meritevoli di attenzione.

AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

ART. 25 – AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE DI EDIFICAZIONE INTENSIVA (TCR1)

25.1 Generalità:

Si tratta di porzioni di territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, con diverse parti a tessuto misto, di edificazione riconducibile ai primi decenni del Secolo scorso, con diversi interventi consolidati di sostituzione edilizia già avvenuti.

In queste porzioni di territorio risulta opportuno salvaguardare e incentivare la presenza di servizi ed esercizi di vicinato e in generale un mix di funzioni tra loro compatibili.

25.2 Destinazione d'uso consentita:

Sono consentite le destinazioni di tipo residenziale (R) – turistico-ricettive (T) – produttiva-direzionale (P) (nel limite dell'artigianato di servizio) e commerciale (C) (nel limite degli esercizi di vicinato).

Le Medie Strutture di Vendita possono essere ammesse solo previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

25.3 Indici urbanistici:

Uf = 0,55 mq/mq

Rc = 50 %

H = 14,00 m

Ds = 5,00 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

25.4 Norme morfotipologiche:

Date le caratteristiche della zona non vengono stabilite Norme morfotipologiche ad eccezione:

- Dell'esclusione di realizzazione di edifici tipo capannone prefabbricato;
- In generale edifici avulsi stilisticamente dal contesto.

25.5 Modalità e attuazione degli interventi:

È sempre possibile il titolo edilizio diretto per tutti i tipi di intervento.

Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato unicamente per interventi comportanti la

realizzazione di Medie Strutture di Vendita.

PRESCRIZIONE V

Si tratta del comparto ex RU16 situato in via Isola. Trattasi di area con destinazione residenziale in disuso. Sull'area è decaduta sia la convenzione urbanistica sia il Permesso di Costruire richiesto a giugno 2023. Per la sua attuazione è richiesta la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato e che vengano rispettati gli indici seguenti:

Uf = 0,60 mq/mq

Rc = 50 %

H = 10,00 m

Ds = 5,00 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

ART. 26 – AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE DI EDIFICAZIONE ESTENSIVA (TCR2)

26.1 Generalità:

Si tratta di porzioni di territorio a prevalente destinazione residenziale, con alcune parti a tessuto misto di edificazione compresa perlopiù tra il 1950 e il 1980.

26.2 Destinazione d'uso consentita:

Sono consentite le destinazioni di tipo residenziale (R) – turistico-ricettive (T) – produttiva-direzionale (P) (nel limite dell'artigianato di servizio) e commerciale (C) (nel limite degli esercizi di vicinato).

Le Medie Strutture di Vendita possono essere ammesse solo previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

26.3 Indici urbanistici:

Uf = 0,40 mq/mq

Rc = 35 %

H = 10,00 m

Ds = 5,00 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

26.4 Norme morfotipologiche:

Date le caratteristiche della zona non vengono stabilite Norme morfotipologiche ad eccezione:

- Dell'esclusione di realizzazione di edifici tipo capannone prefabbricato;
- In generale edifici avulsi stilisticamente dal contesto.

26.5 Modalità e attuazione degli interventi:

È sempre possibile il titolo edilizio diretto per tutti i tipi di intervento.

Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato unicamente per interventi comportanti la realizzazione di Medie Strutture di Vendita.

PRESCRIZIONE I

Si tratta del comparto della Cascina Fornace. Trattasi di area con destinazione residenziale, ma inserita in un contesto di tipo produttivo. È fatto obbligo di verifica del clima acustico ai sensi del Documento di Zonizzazione Acustica anche per interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione.

PRESCRIZIONE VI

Si tratta di un piccolo comparto che nel PGT precedente era perimetrato quale ACR (Ambito di Completamento Residenziale). Sull'area è possibile l'intervento edilizio a mezzo di permesso di costruire convenzionato per la nuova costruzione valutando azioni di miglioramento del piano dei servizi.

ART. 27 – AMBITO DEL VERDE PRIVATO (TCRV)

27.1 Generalità:

Trattasi di aree per le quali risulta necessaria la salvaguardia, quale verde privato.

È ammessa solo una modesta capacità edificatoria.

27.2 Destinazione d'uso consentita:

Sono consentite solo le destinazioni del gruppo R dell'art. 12.

27.3 Indici urbanistici:

Uf = 0,10 mq/mq

Rc = 10 %

H = 3,50 m

Ds = 5,00 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

27.4 Norme morfotipologiche:

Nessuna norma morfotipologica.

27.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Titolo edilizio diretto.

ART. 28 – AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO E PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (TCP)**28.1 Generalità:**

Trattasi di porzioni di territorio comunale a locazione produttiva e commerciale consolidata. Per esse è quindi ammessa la possibilità di mantenere le strutture a funzione produttiva, eventualmente con maggiore sfruttamento delle potenzialità.

28.2 Destinazione d'uso consentita:

Sono consentite le seguenti destinazioni con riferimento all'art. 12 delle presenti Norme:

P) “Destinazione produttiva e direzionale”, con sola esclusione delle attività insalubri di 1° e 2° Classe se non già insediate.

C) “Destinazione commerciale”, con sola esclusione delle Grandi Strutture di Vendita, salvo il caso di Accordo di Programma a scala territoriale.

28.3 Indici urbanistici:

Uf = 0,70 mq/mq

Rc = 60 %

H = 12,00 m

Ds = 5,00 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

Il limite di altezza è derogabile per motivate esigenze tecnologiche, previo procedura di Permesso di Costruire.

28.4 Norme morfotipologiche:

Nessuna norma morfotipologica.

28.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Titolo edilizio diretto per tutti gli interventi di cui all'art. 22 salvo i seguenti casi:

- Realizzazione di nuove Medie Strutture di Vendita;
- Realizzazione di nuove Grandi Strutture di Vendita e Centri Commerciali, fatto salvo il parere di competenza di Città Metropolitana di Milano previo procedura di Accordo di Programma ex art. 27 della Legge n. 142/1990.

PRESCRIZIONE II

I lotti indicati con tale prescrizione sono destinati a servizi per ambiti produttivi. Per tali lotti risultano ammesse le destinazioni già in atto senza obblighi di adeguamento nel rapporto tra funzioni di cui all'art. 13.

PRESCRIZIONE III

Nei comparti produttivi della frazione Ceregallo potrà applicarsi l'istituto della compensazione urbanistica in combinato con la prescrizione A dell'art. 8.11 delle Norme del Piano dei Servizi, in tale fattispecie l'indice Uf potrà diventare 0,9 mq/mq e Rc = 80%.

ART. 29 – AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO EXTRAGRICOLO IN ZONA AGRICOLA (TCA)**29.1 Generalità:**

Trattasi di edificato in zona agricola con tipologie edilizie e/o destinazioni non agricole per le quali è ammesso solo un aumento fisiologico.

29.2 Destinazione d'uso consentita:

Funzioni residenziali (R), con riferimento all'art. 12 e destinazione produttiva e direzionale (P) se già insediati.

29.3 Indici urbanistici:

V = valore esistente + 20 % “una tantum”

Rc = in atto + 20 % “una tantum”

H = 6,00 m

Ds = 5,00 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

29.4 Norme morfotipologiche:

Nessuna norma morfotipologica.

29.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Titolo edilizio diretto.

ART. 30 – PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI VALIDITÀ (TCPA)**30.1 Generalità:**

Sono porzioni di territorio già edificate o in fase di edificazione/trasformazione in virtù di Piani Attuativi Vigenti. I casi per i quali un comparto soggetto a Piano Attuativo non sia ancora ultimato possono essere molteplici. A titolo non esaustivo:

- Convenzioni dei Piani Attuativi non ancora scadute e opere tuttora in corso;
- Opere completate ma non collaudate con esito favorevole da parte del Comune;
- Opere completate, collaudo favorevole ottenuto, ma gli obblighi in capo agli attuatori non sono ancora ottemperati, per esempio non è avvenuto il trasferimento della proprietà del sedime;
- Opere di urbanizzazione tuttora in corso.

Su dette porzioni di territorio l'obiettivo prioritario e primario è la chiusura dei Piani Attuativi e il totale assolvimento degli obblighi negoziali, anche con eventuale utilizzo delle garanzie depositate dagli attuatori.

30.2 Destinazione d'uso consentita:

Solo quelle previste nei Piani Attuativi.

30.3 Indici urbanistici:

Solo quelli previste nei Piani Attuativi.

30.4 Norme morfotipologiche:

Si rimanda ai singoli Piani Attuativi.

30.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Dato l'obiettivo primario esplicitato al par. 30.1, fino alla totale chiusura dei Piani Attuativi è possibile realizzare, con titolo diretto, solo quanto previsto dai singoli Piani Attuativi e loro eventuali varianti.

ART. 31 – AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (TCRU)

31.1 Generalità:

Trattasi di porzioni di territorio che meritano una strategia rigenerativa per motivazioni riconducibili a:

- Vetustà del patrimonio edilizio presente;
- Obsolescenza del patrimonio edilizio presente;
- Stato di abbandono o inutilizzo;
- Possibilità di maggiore sfruttamento edificatorio.

31.2 Destinazione d'uso consentita:

Sono consentite, con riferimento all'art. 12, le destinazioni R, T, P (unitamente all'artigianato di servizio) e C (unitamente a esercizi di vicinato e Medie Strutture di Vendita).

31.3 Indici urbanistici:

Per interventi conservativi non vengono attribuiti indici urbanistici in quanto la S_{lp} non può cambiare.

A seguito di piano attuativo $U_f = 0,55$ mq/mq.

31.4 Norme morfotipologiche:

Nessuna norma morfotipologica.

31.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Con titolo edilizio diretto interventi di cui all'art. 22 lett. a – b – c – d – i – l – m. Interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento e nuova costruzione solo previo Piano Attuativo.

AMBITI DELLE AREE AGRICOLE

ART. 32 – AMBITI AGRICOLI GENERICI (AA1)

32.1 Generalità:

Trattasi di zone in cui è presente l'attività agricola e risulta necessario rafforzare la sua funzione.

32.2 Destinazione d'uso consentita:

È ammessa la sola funzione agricola (A).

32.3 Indici urbanistici:

Si rimanda integralmente a quanto previsto all'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. per le abitazioni dell'imprenditore agricolo.

Uf = 0,06 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

Uf = 0,01 mq/mq, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

Uf = 0,03 mq/mq sugli altri terreni agricoli

H = 7,50 m, salvo motivate esigenze tecnologiche da dimostrare sulla base di riscontri oggettivi

Dc = 10,00 m

Df = 10,00 m

Ds = come da art. 17

Rc = 10 %

32.4 Norme morfotipologiche:

Gli interventi su aree agricole devono essere massivamente orientati alla tutela e alla valorizzazione.

32.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Titolo edilizio diretto. Vale quanto stabilito nella L.R. 12/2005. Si riportano di seguito gli art. 59 e 60:

“ Art. 59. (Interventi ammissibili)

1. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60.

1-bis. Nelle aree di cui al comma 1 sono altresì ammessi la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, con finalizzazione alla realizzazione di centri ippici. I titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione dei centri ippici ai sensi del primo periodo, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. È dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 1, fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.

(comma introdotto dall'art. 45, comma 1, lettera b), legge reg. n. 9 del 2019)

1-ter. Ai fini della presente legge i centri ippici di cui al comma 1-bis sono composti da strutture mobili e immobili destinate a ospitare equidi per attività sportiva, ludica, addestrativa o turistica.

(comma introdotto dall'art. 45, comma 1, lettera b), legge reg. n. 9 del 2019)

2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre fisse per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

(comma modificato da ultimo dall'art. 10, comma 2, legge reg. n. 19 del 2014)

4-bis. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

5. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

6. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

7. I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

(comma così modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006)

[...]

Art. 60. (Presupposti soggettivi e oggettivi)

1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

[...]

2. Il permesso di costruire è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6. ”

ART. 33 – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI DA P.T.M. (AA2)

33.1 Generalità:

Si tratta di ambiti agricoli, aventi un valore strategico nel P.T.M. di Milano. [Si recepiscono integralmente le disposizioni previste dall'art. 42 delle Norme di Attuazione del P.T.M. “Norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS e degli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica”](#), ricordando che la Tavola 6 del P.T.M. individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ai sensi dell'articolo 15 comma 4 della L.R. 12/2005, e in conformità con i criteri contenuti nella D.G.R. n. VIII/8059 del 18/09/2008 e che l'edificazione negli AAS è assoggettata alla disciplina della Parte II Titolo III della L.R. 12/2005. Si rammenta inoltre che, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera c) della L.R. 12/2005 e s.m.i, l'individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici ha efficacia prescrittiva e prevalente. Di seguito le norme da P.T.M.:

“ [...] si applicano i “Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici” di cui al punto 3.2 del documento “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” della variante integrativa del PTR in attuazione della LR 31/2014 approvata con DCR n.411 del 19/12/2018, con riferimento ai criteri esplicitamente riferiti agli AAS e a seconda del sistema agricolo che caratterizza il territorio comunale. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni di valorizzazione, di uso e di tutela, aventi valore prescrittivo ai sensi dell’articolo 18, comma 2, lettera c) della LR 12/2005 e smi:

- a. mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo;
- b. migliorare i contesti territoriali periurbani e la qualità paesistico-ambientale delle trasformazioni urbanistiche e delle espansioni insediative in adiacenza e al contorno delle aree produttive agricole;
- c. tutelare gli AAS e i territori limitrofi dagli insediamenti abusivi e dagli utilizzi impropri o, comunque, da attività comportanti rischi di danneggiamento o d’impoverimento delle funzioni antropiche, agricole e dei valori paesaggistici o ambientali a ciò connessi;
- d. tutelare e valorizzare il ruolo di protezione e ricarica della falda acquifera e mantenere un rapporto equilibrato tra suolo impermeabile e filtrante, anche al fine di conservare un’adeguata dimensione delle superfici filtranti per svolgere funzioni ecologiche;
- e. utilizzare gli AAS come trama territoriale per la creazione di corridoi o reti ecologiche, in particolare per le connessioni con le aree protette, i siti della Rete Natura 2000, la rete verde e il verde urbano;
- f. perseguire la continuità e funzionalità delle reti ecologiche e l’integrazione con reti di livello urbano, mantenere la continuità degli spazi aperti tra l’edificato e i paesaggi agrari;
- g. tutelare e sviluppare i fattori di biodiversità mediante l’inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocoltura e la diversificazione delle produzioni agricole;
- h. favorire le colture agroambientali in luogo di quelle intensive e ad alto impatto ambientale, incentivare l’agricoltura biologica delle produzioni di qualità certificata e di produzioni con tecniche agricole integrate;
- i. valorizzare le produzioni tipiche, di pregio, della tradizione locale e di nicchia, soprattutto nelle aree dell’agricoltura periurbana, promuovendo in particolare la sicurezza alimentare, la qualità e la filiera corta anche attraverso l’introduzione e la valorizzazione dei mercati degli agricoltori;
- j. potenziare la fruibilità degli spazi rurali per usi sociali, didattici e culturali compatibili con quanto previsto dalla Parte II, Titolo III della LR 12/2005 anche mediante l’individuazione di percorsi turistici culturali ed enogastronomici e l’attivazione di itinerari ciclo-pedonali o equestri;
- k. utilizzare in via prioritaria, per le attività e gli usi ammessi dalla Parte II, Titolo III della LR 12/2005 e smi, gli edifici esistenti e localizzare eventuali nuovi edifici in contiguità con quelli esistenti, nel rispetto della trama del tessuto agricolo storico.

2. (P) Con riferimento alle disposizioni sull’integrità e continuità del più ampio sistema rurale-paesistico-ambientale di cui all’articolo 47, si applicano le seguenti disposizioni, con valore prescrittivo ai sensi dell’articolo 44, comma 3, negli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica individuati alla tavola 3, sia esterni che interni agli AAS, dove sia riconoscibile la sedimentazione storica degli usi e delle dinamiche agricole e insediative rurali:

- a. mantenere l'assetto morfologico dei suoli, tutelare e rafforzare le funzioni generatrici di servizi ecosistemici, di equilibrio ecosistemico, di ricarica e di rigenerazione delle risorse idriche, e la conseguente tutela delle valenze paesaggistiche del territorio agro-naturale;*
- b. mantenere, o ricomporre dove necessario, la continuità del territorio rurale nelle zone di frangia urbana e dei fronti tra spazio urbanizzato e spazio rurale;*
- c. mantenere le aziende agricole insediate anche favorendo la diversificazione multifunzionale;*
- d. conservare e riqualificare le sistemazioni agrarie tradizionali e le tessiture del paesaggio agrario quale fattore di identità culturale;*
- e. salvaguardare la leggibilità dell'orizzonte del paesaggio agrario e tutelare la percezione visiva degli elementi di connotazione storica e paesistica presenti;*
- f. conservare, nell'utilizzo agricolo, i caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;*
- g. inserire gli interventi edilizi nel contesto utilizzando idonei impianti vegetali di mitigazione anche con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali;*
- h. garantire la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua e della vegetazione ripariale anche con riferimento al sopraccitato Repertorio;*
- i. evitare l'installazione di nuovi elettrodotti aerei e di cartellonistica pubblicitaria che interferisca con la percezione visiva di beni culturali tutelati ed il loro immediato contesto, nonché con le visuali rilevanti. Per gli elettrodotti aerei esistenti si devono perseguire soluzioni di interramento. [...] ”*

33.2 Destinazione d'uso consentita:

È ammessa la sola funzione agricola (A).

33.3 Indici urbanistici:

Si rimanda integralmente a quanto previsto al par. 32.3 dell'art. 32 – Ambiti Agricoli Generici (AA1).

33.4 Norme morfotipologiche:

Gli interventi su aree agricole devono essere massimamente orientati alla tutela e alla valorizzazione.

33.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Si rimanda integralmente a quanto previsto al par. 32.5 dell'art. 32 – Ambiti Agricoli Generici (AA1).

Non è ammessa la costruzione di nuovi nuclei aziendali.

ART. 34 – AMBITI AGRICOLI PERIURBANI E DI RISPETTO DELL'EDIFICATO (AA3)**34.1 Generalità:**

Si tratta di ambiti agricoli che si caratterizzano per una prossimità all'edificato e che meritano, per tale motivazione, di rimanere completamente inediticati.

34.2 Destinazione d'uso consentita:

Solo le attività agricole (A).

34.3 Indici urbanistici:

Tale aree concorrono all'indice delle zone AA1 e AA2, ma non sono edificabili.

34.4 Norme morfotipologiche:

Gli interventi su aree agricole devono essere massimamente orientati alla tutela e alla valorizzazione.

34.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Si rimanda integralmente a quanto previsto al par. 32.5 dell'art. 32 – Ambiti Agricoli Generici (AA1), con la puntualizzazione che tali ambiti sono inediticabili anche per esigenze agricole.

ART. 35 – SUBAMBITO AGRICOLO DI RILEVANZA PAESAGGISTICA**35.1 Generalità:**

Trattasi di zone agricole di particolare pregio. Dato il loro elevato valore massima deve essere la tutela e non è consentita alcuna attività edificatoria.

35.2 Destinazione d'uso consentita:

Solo le attività agricole (A).

35.3 Indici urbanistici:

Tale aree concorrono all'indice delle zone AA1 e AA2, ma non sono edificabili.

35.4 Norme morfotipologiche:

Gli interventi su aree agricole devono essere massimamente orientati alla tutela e alla valorizzazione.

35.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Si rimanda integralmente a quanto previsto al par. 32.5 dell'art. 32 – Ambiti Agricoli Generici (AA1), con la puntualizzazione che tali ambiti sono inedificabili anche per esigenze agricole.

In tale ambito la valorizzazione ecosistemica è valore strategico da seguire anche:

- Vietando l'utilizzo di manufatti prefabbricati, compresi quelli per l'irrigazione;
- Prescrivendo il mantenimento della flora esistente;
- Promuovendo la ricostruzione dei sistemi dei filari e delle alberature.

ART. 36 – NUCLEI AGRICOLI EDIFICATI (AA4)**36.1 Generalità:**

Si tratta di nuclei agricoli edificati.

36.2 Destinazione d'uso consentita:

Sola funzione agricola, con riferimento alla lett. A dell'art. 12. Per il patrimonio edificatorio, dopo il 1980, vale il vincolo di mantenimento della destinazione agricola. Per gli edifici esistenti, indipendentemente dai presupposti del soggetto proponente, sono possibili solo interventi di cui alle lett. a, b, c, d dell'art. 22 delle presenti Norme. Non sono ammessi nuovi nuclei aziendali, ma solo l'ampliamento di quelli esistenti.

36.3 Indici urbanistici:

Tali ambiti contribuiscono agli indici degli ambiti AA1, AA2 e AA3.

36.4 Norme morfotipologiche:

Nessuna norma morfotipologica, ma valutazione paesistica complessiva del contesto.

36.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Titolo edilizio diretto.

AMBITI DEL SISTEMA NATURALE

ART. 37 – CORRIDOI ECOLOGICI

37.1 Generalità:

Trattasi di corridoi della rete ecologica, che meritano la massima valorizzazione. Si sviluppano lungo il corso del fiume Lambro dove viene previsto un approccio di salvaguardia e ricostituzione non solo della vegetazione presente ma anche dei percorsi interpoderali e dei corsi d'acqua minori che garantiscono il collegamento tra le aree naturali e diminuiscono la frammentazione dell'habitat.

37.2 Destinazione d'uso consentita:

Sola funzione agricola, con riferimento alla lett. A dell'art. 12.

37.3 Indici urbanistici:

Tali aree sono inedificabili. Questi ambiti concorrono agli indici degli ambiti AA1, AA2 e AA3.

37.4 Norme morfotipologiche:

Nessuna norma morfotipologica, ma valutazione paesistica complessiva del contesto.

37.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Titolo edilizio diretto.

ART. 38 – BOSCHI

38.1 Generalità:

Trattasi di zone boscate da realizzare e conservare al fine della valorizzazione dell'ambiente naturale. Gli interventi sui filari arborei individuati devono essere massimamente tesi alla ricostituzione e alla conservazione. Ogni intervento deve essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico.

38.2 Destinazione d'uso consentita:

Sola funzione agricola, con riferimento alla lett. A dell'art. 12.

38.3 Indici urbanistici:

Tali aree sono inedificabili, ma concorrono agli indici degli ambiti AA1, AA2 e AA3.

38.4 Norme morfotipologiche:

Nessuna norma morfotipologica, essendo ambiti di totale preservazione.

38.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Titolo edilizio diretto.

AMBITI ED ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**ART. 39 – AMBITI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE****39.1 Generalità:**

Trattasi di zone di mitigazione ambientale, per la compensazione ecologica di interventi già realizzati o da realizzare. Per gli interventi di valorizzazione del paesaggio, di mitigazione e/o misure di compensazione paesistico ambientali e per la scelta delle essenze arboree e arbustive da utilizzare, si rimanda integralmente alle indicazioni di cui al “Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali” del P.T.M..

39.2 Destinazione d'uso consentita:

Sola funzione agricola, con riferimento alla lett. A dell'art. 12.

39.3 Indici urbanistici:

Tali aree sono inedificabili.

39.4 Norme morfotipologiche:

Nessuna norma morfotipologica, essendo ambiti di totale preservazione.

39.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Titolo edilizio diretto.

SERVIZI E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

ART. 40 – SERVIZI E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

40.1 Generalità:

Trattasi delle aree della Città Pubblica.

40.2 Destinazione d'uso consentita:

Tali ambiti contengono tutte le funzioni tipiche dei servizi:

- Attrezzature generali;
- Attrezzature scolastiche ed educative;
- Attrezzature sportive;
- Attrezzature tecnologiche;
- Verde pubblico;
- Attrezzature religiose;
- Servizi viabilistici preordinati all'esproprio;
- Servizi sanitari;
- Cimitero e spazi connessi;
- Area di fruibilità naturalistica;
- Parcheggio per la residenza;
- Parcheggio per le attività commerciali;
- Parcheggio per le attività produttive;
- Percorsi ciclopedonali.

40.3 Indici urbanistici:

Si rimanda al Piano dei Servizi.

40.4 Norme morfotipologiche:

Si rimanda al Piano dei Servizi.

40.5 Modalità e attuazione degli interventi:

Si rimanda al Piano dei Servizi.

PRESCRIZIONE IV

La prescrizione riguarda l'area di servizio Autogrill di San Zenone Ovest. A seguito di istruttoria di ARPA è prescritto che in caso di variazione della destinazione d'uso del sito da commerciale – industriale a verde pubblico, privato e residenziale, occorrerà attivare le procedure di bonifica previste dalla Parte IV Titolo V del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., a causa del superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione previste per “siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale” (ARPA ha infatti rilevato il superamento per il parametro Idrocarburi C>12 nei campioni di fondo scavo e di parete nord).

5. **CAPITOLO V – ZONE DI RISPETTO**

ART. 41 – GENERALITÀ

Il presente capitolo concerne la disciplina delle zone di rispetto indipendentemente dall'ambito territoriale in cui esse ricadono. Le zone di rispetto sono indicate con apposito segno grafico nell'Elaborato denominato PR4 "Sistema dei vincoli ambientali e tecnologici" del Piano delle Regole del P.G.T.. Le aree interessate dai rispetti restano comunque computabili ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici.

ART. 42 – SCARPATE MORFOLOGICHE

La scarpata morfologica costituisce un elemento caratterizzante del paesaggio locale ed è quindi soggetta a tutela. Il relativo rispetto è normato nelle norme geologiche.

ART. 43 – FASCIA DI RISPETTO STRADALE

1. Per fascia di rispetto s'intende la striscia di terreno esterna al confine stradale, necessaria alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, e alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.
2. Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato e conservazione dello stato naturale.
3. Le fasce di rispetto sono normalmente indicate graficamente all'interno delle Tavole del Piano delle Regole. In caso la suddetta informazione non venga rappresentata, si ricorda che valgono e debbono essere applicate le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 360 e s.m.i..
4. Per quanto riguarda i tratti viabilistici situati al di fuori dei centri abitati, le fasce di rispetto da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono da computare secondo i disposti dei sopra citati decreti e non possono essere inferiori a:
 - 60 m per le strade di tipo A;
 - 40 m per le strade di tipo B;

- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle “strade vicinali” come definite dall’articolo 3 comma 1, n. 52 del D.Lgs. 285/92;
- 10 m per le “strade vicinali” di tipo F.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 5 m per le strade di tipo A, B;
- 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per quanto riguarda i tratti viabilistici situati al di fuori dei centri abitati, ma all’interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.G.T. Vigente, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo B;
- 10 m per le strade di tipo C.

Per le strade di tipo F, nel caso di cui al presente comma, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che 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 od in corso di realizzazione.

6. Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di Piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo, fuori dai centri abitati. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.).
7. Nell’ambito delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al Piano delle Regole.
8. Nelle fasce di rispetto stradale (ad esclusione delle Strade Provinciali) non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra. Le eventuali strutture emergenti dal suolo sono consentite previo parere dell’Ente proprietario della strada e sulla base di un’apposita Convenzione.

- In tali aree è tuttavia ammessa, previa approvazione degli Enti competenti, la costruzione di:
- Cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - Parcheggi scoperti a raso;
 - Opere ed impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;
 - Impianti per la distribuzione del carburante a titolo precario;
 - Ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.
9. Le recinzioni sono soggette a Nulla Osta dell'Ente proprietario della strada; non possono distare meno di 3 m dal confine stradale; sono autorizzate a titolo precario e devono essere facilmente rimovibili.
10. Nel caso in cui la fascia di rispetto comprenda porzioni di aree con previsione edificatoria, essa ne concorre alla determinazione fatto salvo il divieto di insediare i nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto stessa.
11. In queste aree è vietata ogni nuova costruzione nonché interventi di Ampliamento, come definito dalle presenti norme ed eventualmente precisati all'interno del Regolamento Edilizio comunale.
12. Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada, in violazione alle norme ed alle indicazioni delle tavole di P.G.T.. Per gli Ambiti da attuare con atto di pianificazione attuativa, le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del P.G.T..
13. Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima, nonché per le diverse tipologie di traffico; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata ed al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).
14. Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, dotate di adeguate mitigazioni stradali tali da migliorare l'integrazione delle opere con il paesaggio. Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e s.m.i..
15. Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.
16. Interventi consentiti e vietati all'interno delle distanze dal confine stradale fuori dal centro abitato:
- Sono vietate nuove costruzioni, sia entro terra che fuori terra, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade.

- Entro 3,00 m dal confine stradale è vietato aprire canali, fossi o eseguire qualsiasi escavazione.
 - La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a complemento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m 6,00.
 - La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1,00 m sul terreno non può essere inferiore a 1,00 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1,00 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
 - La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni in altezza superiore a 1,00 m sul terreno, non può essere inferiore a 3,00 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a 1,00 m sul terreno costituite come al comma precedente e per quelle di altezza inferiore a 1,00 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
 - All'interno delle distanze dal confine stradale ricadenti negli ambiti agricoli sono altresì vietati ogni forma di deposito e la posa di cartellonistica pubblicitaria se non di carattere stagionale.
 - Le aree comprese nelle fasce delimitate dalle distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.
 - Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc...) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore alla altezza degli elementi stessi al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.
17. Interventi consentiti e vietati all'interno delle distanze dal confine stradale dentro il centro abitato:
- Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti.
 - Sono consentiti i sopralzi degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.
 - È consentita la realizzazione di autorimesse o parcheggi totalmente interrati.
 - Sono consentite le realizzazioni di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano, a titolo precario l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante o analoghi.
 - Le aree comprese entro le distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.
 - È consentito realizzare le recinzioni a confine.

- Per tutti gli altri casi, vale quanto stabilito dal Codice Civile.

Per quanto non specificato, si rimanda all'art. 17 "Limiti di distanza dalle strade e dai confini" delle N.T.A..

ART. 44 – DISCIPLINA DI TUTELA ACUSTICA (CLASSIFICAZIONE ACUSTICA)

Il Comune di San Zenone al Lambro è dotato di Piano di Classificazione Acustica su tutto il territorio comunale a cui la politica urbanistica del P.G.T. rimanda per la gestione del fattore relativo all'inquinamento da rumore.

1. La classificazione Acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di Azzonamento Acustico; tale Strumento classifica l'intero territorio comunale in zone acusticamente omogenee, ai sensi dei D.P.C.M. 01/03/1991 e 14/11/1997, secondo la seguente definizione:

- CLASSE I: Aree particolarmente protette

Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc...

- CLASSE II: Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali ed industriali.

- CLASSE III: Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

- CLASSE IV: Aree di intensa attività umana

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali e le aree con limitata presenza di piccole industrie.

- CLASSE V: Aree prevalentemente industriali

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali con scarsità di abitazioni.

- **CLASSE VI: Aree esclusivamente industriali**

Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

2. Per tutti gli interventi si applicano le disposizioni contenute nel Piano di Azzonamento Acustico, nel rispetto del D.P.C.M. 05/12/1997 e della L.R. 13/2001 e s.m.i. per quanto attiene ai requisiti acustici passivi degli edifici; della L. 447/1995 e della D.G.R. n. 8313 del 08/03/2002 e s.m.i. per quanto attiene alle previsioni di impatto acustico ed alle valutazioni previsionali di clima acustico.
3. Le fasce territoriali di pertinenza acustica delle strade, così come definite dal D.P.R. 459/1998 e dal D.P.R.142/2004, sono disciplinate dal Piano di Azzonamento Acustico facente parte integrante del presente P.G.T., pur non allegato ad esso.

ART. 45 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti evidenziati sulle cartografie del P.G.T., costituiscono un'indicazione di massima che, in opportuna applicazione della normativa vigente, deve essere verificata in sede valutazione di nuovi progetti.
2. Infatti ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e del successivo D.M. 28/05/08, l'edificazione di nuovi ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiori a 4 ore giornaliere (nuovi insediamenti quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici) in prossimità di linee elettriche, è soggetta alla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale fissato in 3 μ T (microTesla) per il valore di induzione magnetica; tale indice è da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio.
3. Di conseguenza ogni nuova edificazione che avvenga sul territorio comunale in prossimità di linee di Alta e Media Tensione, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione, recupero e ricomposizione del tessuto urbano, deve assicurare, già in fase di progettazione, il rispetto dei limiti previsti dal Decreto di cui sopra, la cui certificazione è a carico del soggetto incaricato della presentazione del progetto definitivo.

La verifica del rispetto degli obiettivi di qualità dei valori di campo elettromagnetico, viene svolta secondo quanto prescritto dall'art. 4 del D.P.C.M. 08/07/2003, applicando una metodica di calcolo conforme al D.M. 29/05/08, ovvero secondo eventuali successive modifiche, integrazioni o precisazioni.

ART. 46 – FASCIA DI RISPETTO DEI METANODOTTI

1. Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M. 24 novembre 1984 e D.M. 17 aprile 2008 e s.m.i. In base alle indicazioni fornite dal gestore, il territorio comunale è interessato dai tracciati segnalati nelle cartografie.
2. Per quanto concerne le distanze tra fabbricati e condotte di specie differente dalla 1°, si rimanda alle indicazioni di cui al sopra richiamato D.M. 24 novembre 1984 e s.m.i..
3. Per quanto attiene il rilascio di Nulla Osta, Permessi di Costruire od altri titoli abilitativi, comunicazioni comunali per Opere di qualunque genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, recinzioni, strade, ecc.), che richiedano la verifica dell'esatta ubicazione delle reti, si rimanda al Professionista Incaricato, ovvero all'Ufficio Tecnico in caso di intervento pubblico o di pubblica utilità, di provvedere alla verifica dei tracciati rilevati a cura del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.) ed a prendere contatti con l'Ente Gestore del metanodotto (con riferimento alla sede territoriale competente), per accertare l'esatta localizzazione dei tracciati e concordare conseguenti interventi.

ART. 47 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Il Comune di San Zenone al Lambro non è dotato di Piano Regolatore Cimiteriale e comprende un solo cimitero per tutto il territorio comunale.

1. La fascia di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento del cimitero, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del R.D. 1265/1934, come modificato dalla Legge n. 166 del 01/08/2002, art. 28 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" ed integrato dall'articolo 9, comma 2 della Legge Regionale n. 22 del 18/11/2003 "Norme in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali" e dal successivo Regolamento Regionale n. 4 del 14/06/2022 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali".

L'art. 24 comma 2 del Regolamento Regionale n. 4 del 14/06/2022 prevede la possibilità di ridurre la fascia di rispetto, per la costruzione o l'ampliamento di cimiteri, ma non al di sotto dei 50 metri e comunque previo parere dell'A.T.S., in tale fascia permane il vincolo di totale inedificabilità, con possibilità di realizzazione di sole opere urbanizzative, aree a verde e parcheggi, nonché servizi connessi con l'attività cimiteriale.

- Eventuali aree incluse in qualunque ambito di trasformazione, che ricadessero all'interno della suddetta fascia di rispetto assoluta, devono essere cedute in forma di "aree per urbanizzazioni primarie".
2. Sono eccezionalmente ammesse, previa autorizzazione, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre a titolo precario.
 3. Tale fascia può essere sistemata a verde, a parcheggio scoperto ad uso esclusivo del cimitero od utilizzata per scopi agricoli; possono inoltre essere previsti strade, percorsi e spazi di sosta pedonale.
 4. È vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, così come definite all'art. 22.
 5. È ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.

ART. 48 – FASCE DI RECIPROCIÀ E DISTANZE DAGLI ALLEVAMENTI

1. Il P.G.T., conformemente a quanto indicato all'interno del Decreto D.G. Sanità della Regione Lombardia n. 20109 del 29 dicembre 2005 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" successivamente integrate dal Decreto D.G. Sanità n. 5368 del 29/05/2009, individua quelle che sono state definite le "fasce di reciprocità" tra aziende zootecniche e centri abitati, volte ad organizzare la distribuzione di insediamenti e di funzioni all'interno del territorio comunale.
2. In particolare, le "fasce di reciprocità" sono generate a partire dal nucleo urbano verso il territorio agricolo, e definiscono il limite per l'insediabilità di nuove strutture ed installazioni di carattere zootecnico, anche afferenti aziende site in prossimità o all'interno dei centri urbani, rispetto ai diversi nuclei urbani.
3. In particolare, le "distanze di rispetto dagli allevamenti", individuate dal Regolamento Locale di Igiene, definiscono le distanze che i nuovi insediamenti residenziali e "di servizio" devono tenere rispetto ai nuclei aziendali zootecnici, ed in particolare stalle e concimaie e pozzi, già presenti ed attivi sul territorio comunale.

ART. 49 – ZONE DI RISPETTO DA POZZI

1. Le distanze di rispetto dei pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano, ai sensi di quanto stabilito dal D.Lgs. 152/2006 sono definite da un raggio di m 200. Entro tale raggio sono vietate tra l'altro l'accumulo di concimi organici, la dispersione ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti. L'individuazione di tali distanze è rimandata allo Studio Geologico a supporto del P.G.T.
2. Nella zona di tutela assoluta dai pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano, che ai sensi di quanto stabilito del D.Lgs. 152/2006 intorno al punto di captazione, è pari ad un raggio di m 10, è definita la zona di tutela assoluta. In tale zona di tutela assoluta possono essere insediate esclusivamente le opere di presa e le relative infrastrutture di servizio, è vietata qualsiasi attività che non sia inerente all'utilizzo, alla manutenzione e alla tutela della captazione. All'interno di questa zona si applicano le prescrizioni per la protezione riportate nella direttiva regionale sopra richiamata.

ART. 50 – TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI

I criteri in base ai quali devono esercitarsi azioni di tutela delle risorse ambientali sono:

- a. Riduzione al minimo delle alterazioni ambientali di fregio alle rogge e fiumi con il vincolo a conservare le principali essenze autoctone;
- b. Divieto di alterare il deflusso naturale dei corsi d'acqua superficiali determinati di primaria importanza dalla Amministrazione Comunale;
- c. Divieto di scarico sia nei corsi d'acqua superficiali che sotterranei se non previa azione di depurazione delle acque;
- d. Sostituzione delle alberature rimosse non per ragioni agricole;
- e. Aperture di cave o discariche solo nel rispetto della normativa vigente in materia e dopo aver valutato il prevalente interesse pubblico generale.

In tutta l'area urbana è fatto divieto di tagliare gli alberi di altezza superiore a m 7,00 o con fusto di diametro maggiore di cm 50, senza preventiva Autorizzazione Comunale, che sarà, comunque, subordinata all'impegno del reintegro dell'albero da tagliare con lo stesso numero di alberi della stessa essenza o comunque di tipo autoctono.

Inoltre il taglio di piante ricadenti in aree boscate è di competenza dell'Amministrazione Metropolitana. I criteri per l'esercizio della subdelega in materia di protezione delle bellezze naturali per il rilascio delle autorizzazioni secondo il D.Lgs. 42/2004 sono quelli stabiliti con Deliberazione della Giunta Regionale

19 dicembre 1986 n. 4/15521 e della L.R. 32/92 così come aggiornato e modificato dalla L.R. 11 marzo 2005 n.12.

ART. 51 – POLIZIA IDRAULICA SUL RETICOLO MINORE

Il Comune di San Zenone al Lambro è dotato di proprio Piano per la gestione del Reticolo Idrico Minore approvato dal Comune unitamente al P.G.T.

Ad esso si rimanda per la ricognizione sistematica dei corsi d'acqua e del regolamento di polizia idraulica vigente.

ART. 52 – BENI DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE

In applicazione del D.Lgs. 42/2004, risultano assoggettati a specifica tutela:

- Fiumi: sono i corsi d'acqua naturali ed artificiali vincolati ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003.
- Boschi di Protezione Diretta: superficie boscata che per la propria specifica ubicazione svolge una funzione di protezione diretta di persone, beni ed infrastrutture da pericoli naturali quali valanghe, caduta massi, scivolamenti superficiali, lave torrentizie ed altro, impedendo l'evento o mitigandone l'effetto. Si richiama inoltre quanto previsto dall'art. 4 "Aree Assimilate a Bosco" e dall'art. 5 "Aree Escluse della Definizione di Bosco" del D.Lgs. 34/2018.

Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di Autorizzazione Paesaggistica e le specifiche normative di settore.

Nella redazione dell'Esame Paesistico del Progetto si vedano inoltre le indicazioni di cui all'Elaborato allegato alla presente, Allegato D "Linee guida per l'esame della Componente Paesistica".

ART. 53 – BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO

1. Sono stati rilevati, sul territorio comunale, alcuni Beni culturali rispondenti al combinato di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero rispondenti alla seguente definizione:

comma 1: "Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico ed a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli Enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico od etnoantropologico";

comma 5: “Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, od ad oltre settanta anni, se immobili, nonché le cose indicate al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.”

I suddetti Beni sono sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., secondo quanto definito all’art. 12 “Verifica dell’interesse culturale”.

2. Esistono alcuni siti di interesse archeologico individuati sulle cartografie del PGT; in caso di progetti comportanti scavi sarà necessario parere della Soprintendenza competente.

ART. 54 – BENI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

1. Tali beni sono riportati negli Elaborati grafici denominati PR3 “Disciplina degli Ambiti del Territorio e Sistema della Viabilità” e PR4 “Sistema dei Vincoli Ambientali e Tecnologici”.
2. Le destinazioni ammesse sono quelle esistenti. Possono essere richiesti cambi di destinazione urbanistica compatibilmente con le indicazioni definite nelle Norme d’Ambito ed entro le modalità di intervento definite dal Piano delle Regole, purché queste non compromettano le qualità ed i valori storico-architettonici del bene stesso.

In rapporto al presente punto si ricorda che l’acquisizione di Parere Paesistico favorevole per la realizzazione di uno specifico intervento edilizio non sostituisce la necessaria verifica di compatibilità urbanistica, e viceversa.

3. Fatte salve le maggiori tutele derivanti dagli specifici atti di vincolo, tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni contenute all’art. 24.4.
4. L’uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

ART. 55 – ULTERIORI SALVAGUARDIE

Nell’apparato normativo di matrice geologica sono definite ulteriori salvaguardie: le fasce P.A.I.

Rispetto all’emergenza ambientale del Cavo Marocco si precisa che ai lati di quest’ultimo, per una fascia di m 20,00, vige il divieto assoluto di edificazione.

6. **CAPITOLO VI – NORME PARTICOLARI**

ART. 56 – RIPETITORI PER RADIOCOMUNICAZIONI

L'installazione di impianti di ripetitori telefonici deve essere espressamente autorizzata dal Comune, acquisito il Parere di A.R.P.A..

Per gli impianti installati sulla base di autorizzazioni in essere all'entrata in vigore del presente documento e non rispondenti alle condizioni dettate, dovranno essere adeguati alle presenti nuove disposizioni entro l'entrata in vigore, a cura e spese del titolare l'autorizzazione. Alla presenza di norme di legge che dispongono termini diversi devono essere applicati questi ultimi salvo che la normativa non disponga deroghe al riguardo. Qualora gli impianti installati esistenti si rivelino non conformi alle disposizioni previste dalle disposizioni previste nel Piano, si provvederà a notificare al concessionario del servizio di telefonia le nuove posizioni in cui installare l'impianto, nel rispetto delle posizioni utili identificate.

ART. 57 – RECINZIONI

In continuità con la normativa precedente, qualsiasi tipo di recinzione in qualsiasi ambito del territorio comunale è oggetto di titolo abilitativo.

In assenza di titolo abilitativo la delimitazione di un'area potrà essere attuata solamente se consistente in siepi arboree, in filo metallico o in rete metallica su paletti e similari e comunque limitatamente alle aree individuate per l'edificazione privata, per le zone destinate all'esercizio dell'agricoltura negli elaborati del P.D.R., ovvero nel caso in cui la recinzione si renda necessaria per la pubblica incolumità. Nelle aree destinate a servizi pubblici sono ammesse solamente delimitazioni realizzate con siepi o rete metallica, fatti salvi gli interventi di attrezzatura delle aree per iniziativa della Amministrazione Comunale.

Lungo i lati prospicienti le strade e gli spazi pubblici esistenti o previsti, le recinzioni devono essere di tipo trasparente (cioè tali da non precludere la visuale), dotati di eventuale zoccolo murario e caratterizzate da eventuali parti opache in misura non superiore al 50% del fronte della recinzione stessa (ad esclusione dello zoccolo) e per tratti di lunghezza non superiori a 5,00 m.

Non sono ammesse recinzioni in lastre di cemento e pilastri prefabbricati, salvo che nelle zone destinate ad insediamenti produttivi e limitatamente ai lati non prospicienti le strade e gli spazi pubblici esistenti o previsti.

Per le recinzioni dei lotti facenti parte di uno stesso Piano Attuativo, il Comune stabilisce, in accordo con i proprietari, l'altezza costante e le caratteristiche di coerenza tipologica; qualora tale accordo non

fosse raggiungibile, spetta al Comune stabilire il tipo di recinzione, sentita in merito la Commissione Edilizia.

Nella seguente tabella sono riportate le prescrizioni relative ai singoli ambiti.

	Ambiti	Tipologia ammessa	Altezza massima
1)	Tessuto consolidato residenziale	Di tipo aperto; è consentita una zoccolatura piena alta non più di 0,50 m.	2,00 m
2)	Ambito del verde privato	Di tipo aperto; è consentita una zoccolatura piena alta non più di 0,50 m.	2,00 m
3)	Tessuto consolidato produttivo	Di tipo aperto; è consentita una zoccolatura piena alta non più di 0,80 m.	2,50 m
4)	Tessuto consolidato extragricolo in zona agricola	Di tipo aperto; è consentita una zoccolatura piena alta non più di 0,50 m.	2,00 m
5)	Piani attuativi in corso di validità	Secondo quanto nel Piano Attuativo previsto o in alternativa di tipo aperto ed è consentita una zoccolatura piena alta non più di 0,50 m.	-
6)	Tessuto consolidato di riqualificazione urbana	Di tipo aperto; è consentita una zoccolatura piena alta non più di 0,50 m.	2,00 m
7)	Ambiti per l'esercizio dell'attività agricola	Di tipo aperto; è consentita una zoccolatura piena alta non più di 0,60 m. Costituite da elementi naturali quali siepi, filari di arbusti e alberi.	2,50 m -

Nell'ambito del tessuto consolidato residenziale e agricolo potrà essere consentita la riedificazione di recinzioni murarie opache esistenti o la costruzione di recinzioni murarie opache nuove quando richieste dai caratteri ambientali del contesto o per accordo tra i confinanti; le recinzioni potranno essere realizzate in muratura piena intonacata di altezza pari a 2,00 m, con sovrastante copertina in cotto, fatto salvo per diverse indicazioni del Regolamento Edilizio o per spazi prevalentemente a verde dove eventuali diverse soluzioni dovranno essere approvate dalla Commissione Paesaggistica.

Ai fini dell'oscuramento delle recinzioni sono ammesse le seguenti modalità:

- Verso gli spazi pubblici: divieto di posizionamento di reti, anche di colore verde, sono consentite esclusivamente siepi vegetali;
- Tra lotti privati: sono consentite reti oscuranti, siepi vegetali.

ART. 58 – PIANI SEMINTERRATI

Ai sensi anche della definizione di Slp di cui all'art. 15.4 delle presenti norme, si definisce piano seminterrato il piano, di un fabbricato, la cui altezza utile interna sia per almeno la metà del suo sviluppo sotto la quota di riferimento per la determinazione dell'altezza dell'edificio come normata al punto 15.7

delle presenti norme. Per loro natura i piani seminterrati non possono essere destinati a luoghi di permanenza di persone o vani principali di abitazioni, fatte salve norme speciali in materia.

ART. 59 – NORME VIABILISTICHE

Le aree destinate alla viabilità sovracomunale e ai relativi nodi di scambio sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche delle tavole di zonizzazione e viabilità del P.G.T. hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva, anche con arretramento delle recinzioni esistenti e occupazione delle aree limitrofe. Gli Enti competenti devono concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

- Percorsi ciclopedonali

I percorsi ciclopedonali riportati sulle tavole di P.G.T. hanno valore di tracciato indicativo e non condizionano le opere nelle successive fasi di attuazione.

- Piste ciclopedonali

Le aree destinate alla viabilità ciclopedonale sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche delle tavole di zonizzazione e viabilità del P.G.T. hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.

Il calibro minimo della viabilità ciclopedonale è di m 2,00.

Il Piano/Programma deve prevedere un'adeguata rete di strada che assicuri ad ogni lotto un conveniente accesso da strada aperta al pubblico transito.

Le strade aperte al pubblico transito devono avere:

- Un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;
- Un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per i marciapiedi;
- Una pavimentazione costituita da tout-venant da cm 8 e tappetino di usura di cm 3;
- Adeguate opere di smaltimento delle acque piovane;
- Un adeguato impianto di illuminazione.

In zona residenziale le strade devono avere un calibro minimo di m 9,00 con la carreggiata di almeno m 6,00 ed un marciapiede per lato di almeno m 1,50, mentre nelle zone produttive la carreggiata deve avere un calibro minimo di m 10,00.

L'Amministrazione Comunale può dettare norme e limitazioni particolari per la sicurezza del traffico e per le strade che servono lotti ad utilizzazioni particolari per esigenze di viabilità, di igiene o di sicurezza.

ART. 60 – CABINE DI TRASFORMAZIONE

Ai sensi di quanto stabilito dalla L. 10/1977 dalla Circ. Ministero LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970 Circ. Ministero LL.PP. Direzione Generale Urbanistica n. 227 del 13/01/1970 per la costruzione delle cabine di trasformazione valgono le seguenti norme specifiche:

- Le cabine non vengono computate ai fini dei rapporti volumetrici di copertura;
- È consentita la costruzione sul confine di proprietà con altezza massima fuori terra di m 3,00;
- Maggiori altezze possono essere consentite per motivi tecnici che l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;
- La costruzione di dette cabine, non obbliga il proprietario del lotto ad arretramenti dal confine, maggiori di quelli previsti dalle norme di zona;
- È consentita la costruzione di cabine nell'ambito delle fasce di rispetto stradale;
- Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei Piani di Attuazione, il soggetto attuatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n. 227 del 31 gennaio 1970;
- In particolare devono essere indicati negli elaborati del Piano anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione a farsi carico dei relativi oneri di realizzazione e a prendere preventivi accordi con l'Ente in merito alla loro dislocazione;
- L'Amministrazione Comunale può richiedere soluzioni particolari per la mitigazione delle cabine comprese nelle zone storiche o poste in situazioni di particolare evidenza nel paesaggio urbano ed extraurbano.

ART. 61 – EDIFICI PERICOLANTI

Quando pervenga al Comune denuncia che un edificio, o parte di esso, minaccia rovina e pregiudica la pubblica incolumità, il Sindaco, esperiti i necessari accertamenti statici e strutturali, può ordinare al

proprietario di provvedere alla demolizione o riparazione delle opere pericolanti, ingiungendo, se necessario, lo sgombero dei locali a carico del proprietario.

Sono fatti salvi, ove ne sia il caso, i provvedimenti contingibili e urgenti ai sensi dell'art. 50 del Testo Unico D.Lgs. n. 267/2000 senza pregiudiziale dell'azione penale qualora il fatto costituisca reato.

ART. 62 – NUOVE STAZIONI DI CARBURANTE

Per le nuove stazioni di carburante si applica la normativa Nazionale in materia di carburanti e quella emanata della Regione Lombardia di disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti.

La realizzazione ed il potenziamento degli impianti di distribuzione carburanti è consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione.

Gli impianti di distribuzione carburanti possono essere solo realizzati nelle aree di arretramento stradale, di rispetto stradale e nelle aree destinate alla viabilità.

Per gli impianti esistenti è sempre ammessa:

- La messa a norma degli impianti tecnologici delle strutture in essere;
- La manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ampliamento e ristrutturazione degli impianti esistenti sono consentiti a condizione che ricadano nelle zone/ambiti del PGT in cui è ammessa tale destinazione d'uso e che vengano rispettati i parametri edilizi e le prescrizioni regionali previste in materia.

Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri edificatori:

- Indice di edificabilità: $R_c = 10\%$;
- Numero dei piani consentiti: uno fuori terra ed un piano interrato o seminterrato con altezza massima interna netta di m 2,40 destinato a depositi e ripostigli senza permanenza di persone e servizi igienici per il solo personale addetto all'impianto;
- $H = m 5,00$.

Le funzioni complementari e di compendio all'attività comprendono:

- Le strutture per lo svolgimento delle attività di assistenza meccanica;
- Il lavaggio degli autoveicoli;
- I servizi igienici;
- Le attrezzature necessarie per l'erogazione del carburante;
- L'attività di commercio di oggetti connessi ai servizi prestati e servizio di ristoro nella misura massima del 30% della Slp consentita. Sono ricomprese le superfici adibite alla somministrazione,

alla vendita e all'esposizione, con esclusione di quelle destinate a magazzino, servizi igienici e spogliatoi.

Per la realizzazione di nuovi impianti, ricadenti all'interno del centro abitato o non ricadenti, devono essere rispettate le prescrizioni in materia di:

- Distanze minime da altri impianti previste dalle disposizioni regionali e statali;
- La superficie minima e massima del lotto.

ART. 63 – DEROGHE

La disciplina dettata dal Piano delle Regole può essere derogata nei soli casi e con le procedure di cui all'art. 41 quater della Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni contenute nella disciplina anche a livello regionale e limitatamente ad edifici e/o immobili ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, la deroga stessa è subordinata alla trascrizione dei registri immobiliari di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico che rende possibile la deroga medesima. Vale l'art. 14 del DPR 380/01. Vale inoltre il disposto dell'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in materia di "Permesso di Costruire in deroga".

ART. 64 – USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE

Gli edifici esistenti, anche di proprietà privata, possono, nonostante la diversa destinazione prevista dal P.G.T per essi e per le aree su cui insistono, essere utilizzati – per un periodo di tempo determinato, non eccedente i tre anni – per l'insediamento di servizi pubblici o d'interesse pubblico a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore del servizio assumano – in solido tra loro, a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari – l'obbligo di ripristinare l'uso originario alla scadenza del termine.

ART. 65 – COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale (se asservite all'uso pubblico) ovvero private assoggettate a pubblico uso, può essere consentito l'insediamento di attività di interesse generale riconosciute dall'Amministrazione Comunale, di attività commerciali in occasione di fiere, fiere-mercato o mercati di paese, di attività temporanea di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto delle norme comunali in materia di commercio su aree pubbliche.

L'insediamento delle attività dovrà avvenire nel rispetto delle determinazioni al riguardo assunte dal Comune a condizione che detto uso non comporti una significativa compromissione delle esigenze urbanistiche configurate dalla destinazione di PGT e, in genere, di corretto assetto funzionale del territorio comunale nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio.

L'insediamento di edicole, arredi – strutture, ecc..., dovrà avvenire nel rispetto delle norme comunali in materia ed è consentito a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare, dei valori ambientali ed estetici, e regolata da apposita convenzione riportante la temporaneità dell'occupazione del suolo pubblico e dei relativi oneri.

ART. 66 – CONCESSIONE DI SUOLO PUBBLICO PER DEHORS

Al fine della migliore fruizione del servizio nel rilascio della concessione all'occupazione di suolo pubblico per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, si deve garantire, secondo la possibilità dell'ambiente prescelto, l'ubicazione e le metrature più idonee, compatibilmente agli altri interessi di uso pubblico del suolo e nel rispetto delle norme in materia di impatto acustico ed ambientale.

Per le strutture a servizio di pubblici esercizi – dehors, si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente posti in modo funzionale ed armonico su area pubblica o privata della quale il Comune abbia la disponibilità che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.

I dehors sono costituiti da: tavolini e sedie completati, eventualmente, da elementi delimitanti ed ombreggianti; strutture precarie coperte, costituenti e delimitanti i dehors.

Le dimensioni massime di dette strutture dovranno essere proporzionate alla superficie del locale e dell'edificio in cui lo stesso è inserito e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dagli organi tecnici del Comune, ai fini del suo armonico inserimento nel contesto circostante.

Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche previste, non comportano aumento di carico urbanistico.

La concessione è rilasciata a tempo determinato.

ART. 67 – COSTRUZIONI ESISTENTI E CONDONI

Per gli edifici o parti di essi oggetto di condono edilizio e comunque urbanisticamente conformi al precedente P.G.T., anche se in supero agli indici urbanistici ed edilizi di zona del presente P.G.T., sono

sempre consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, fermo restando il rispetto delle destinazioni d'uso.

ART. 68 – ACCESSO CARRABILE

Si considera “accesso” ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico di transito, di larghezza idonea all'accesso di un autoveicolo.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- Assicurare una buona visibilità dalla strada;
- Evitare ogni intralcio alla circolazione;
- L'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;
- Il confine tra area privata e area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie, dadi, o con altro accorgimento costruttivo;
- Le porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno m 4,50 dal ciglio della strada o a filo del marciapiede;
- Lo smusso o l'abbassamento del marciapiede deve essere eseguito con le caratteristiche prescritte dall'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e art. 36 D.P.R. 16/09/1996 n. 610, l'applicazione della norma inerente l'arretramento del passo carraio per l'accesso alle aree private potrà essere derogato per le vie definite con apposito Atto Amministrativo avendo le stesse caratteristiche di strade a traffico estremamente limitato.

Restano salve le prescrizioni impartite da altri enti gestori della rete viabilistica.

ART. 69 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

Negli interventi di nuova costruzione devono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad esclusivo servizio degli edifici insediati, in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni e ai Ministeri dell'Ambiente e per i beni culturali ed ambientali

da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

L'esecuzione delle opere e degli interventi sopra previsti è soggetta a Permesso di Costruire o S.C.I.A..

Si richiama altresì la possibilità da parte dei privati della realizzazione di parcheggi su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse nel rispetto dell'art. 9 comma 4 della Legge n. 122/1989.

Nei piani esecutivi sono dovuti, oltre ai parcheggi privati, gli standard di servizi a parcheggio nelle misure e con le modalità stabilite per ciascun piano esecutivo.

Negli interventi di ristrutturazione è vietato ridurre le superfici a parcheggio esistenti.

Nel caso di edifici a destinazione mista la superficie totale degli spazi a parcheggio risulta dalla somma delle relative superfici di competenza.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali è considerata opera di urbanizzazione.

Solo al fine del calcolo della volumetria per l'applicazione della L. 122/89 (calcolo della superficie a parcheggio), limitatamente agli edifici a destinazione commerciale e/o produttiva è facoltà del richiedente considerare il calcolo della volumetria dato dalla Slp per un'altezza virtuale stabilita in m 3,00.

ART. 70 – ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

Tutti i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica di interi edifici (siano essi, nel primo e nel secondo caso, destinati ad uso abitativo e non), compresi anche quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, dovranno essere adeguati alle prescrizioni tecniche ed alle norme delle seguenti leggi e regolamenti:

- Edifici Pubblici:
 - D.P.R. 27/04/1978 n. 384 così come aggiornato e modificato dal D.P.R. 503/96.
- Tutti gli altri Edifici:
 - Legge 09/01/1989 n. 13;
 - Legge 27/02/1989 n. 62;
 - Legge Regionale 20/02/1989 n. 6 e relative *Prescrizioni Tecniche di Attuazione*;
 - D.M. 14/06/1989 n. 236.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A., si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito:

- Accessibilità;

- Visitabilità;
- Adattabilità.

Come definiti dall'art. 3 del D.M. 01/06/1989 n. 236 e art. 14 della Legge Regionale 20/02/1989 n. 6.

Le norme di cui alle leggi e regolamenti citati si applicano anche nel caso di urbanizzazioni e di piani di lottizzazione.

Gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità di cui al punto precedente.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito gli elaborati tecnici devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

ART. 71 – CAPACITÀ EDIFICATORIA GIÀ AUTORIZZATA

Con riferimento anche all'art. 67 è sempre possibile, laddove ammesso dalle norme di ambito, attuare interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edificato anche in esubero agli indici di ambito, purché nel limite della Slp già realizzata e regolarmente autorizzata e purché non si superi un numero di unità immobiliari maggiori di n. 3 unità rispetto alla situazione preesistente.

ART. 72 – SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, INFRASTRUTTURE E SERVIZI TECNOLOGICI

1. Gli interventi attinenti gli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica.
2. Gli interventi devono riferirsi ai seguenti criteri:
 - Uso di materiali e tecniche tipiche del luogo, evitando falsi e modalità folcloriche ed evitando i materiali plastici e similari, ceramici, metallici, calcestruzzo a vista, ecc...;
 - Contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;

- Colori unificati degli elementi metallici (preferibilmente vernice ferromicacea colore canna di fucile, corten, ecc...);
 - Pavimentazioni in pietra;
 - Unificazione degli accessori (dissuasori, paracarri, cartelli pubblicitari, panchine, cestini, bacheche per affissioni, ecc...);
 - Divieto di cartelli pubblicitari nei territori di classe di sensibilità 5;
 - Progetto per l'illuminazione pubblica in base alla legislazione vigente;
 - Le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.
3. Sono ammesse tipologie e morfologie che, pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo, propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea, anche nei materiali. In questo caso il progetto deve essere culturalmente motivato e deve essere valutato dalla Commissione per il Paesaggio. La procedura valutativa è quella stabilita dal P.T.R. e dalla Regione.
4. Gli interventi relativi ad infrastrutture ed a servizi tecnologici, devono essere compatibili con il paesaggio e devono essere realizzati con tecniche e materiali adeguati, non in prefabbricato.

ART. 73 – ISTITUZIONALIZZAZIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. L'Approvazione del Piano di Governo del Territorio pone in essere la necessità di provvedere ad una serie di adempimenti, quali l'attivazione del Registro delle Capacità Edificatorie.
2. Per quanto al comma 1, entro 6 mesi dall'Approvazione della Variante al P.G.T., il Comune, mediante i propri Uffici, per quanto attiene il Registro, provvede ad istituire il Registro dei Diritti Edificatori.

L'effettuazione dei suddetti adempimenti può prevedere la redazione di specifici Regolamenti, ovvero modulistiche da considerare parte integrante della strumentazione attuativa di Piano.

ART. 74 – PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (P.G.A.)

1. Il Programma Gestione Azienda Agricola (P.G.A.) è uno strumento, redatto da tecnico abilitato (perito agrario, dottore agronomo, forestale), necessario negli Ambiti agricoli per interventi di nuova edificazione e di ampliamento di oltre 500 mq.

Il P.G.A. deve dimostrare e stabilire quantomeno:

- L'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici aventi diritto al titolo abilitativo ai sensi del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- La necessità dell'intervento;
- Gli interventi previsti, i tempi di attuazione, le previsioni di sviluppo conseguenti le opere che si intendono realizzare;
- L'adempimento ai disposti delle Normativa riguardo la Fattibilità Geologica;
- La congruità degli interventi con i bisogni aziendali;
- Le misure per ridurre, annullare e compensare gli eventuali effetti negativi conseguenti gli interventi;
- L'assenza di allevamenti non etici e di animali allevati in gabbia.

2. Il P.G.A. deve essere costituito anche da Atto Unilaterale d'Obbligo (A.U.O.).

ART. 75 – SERRE PER ATTIVITÀ AGRICOLE

Sono strutture propedeutiche e funzionali all'attività agricola.

Allo scopo di tutelare l'ambiente naturale, dette strutture devono:

- Avere una superficie massima di 500 mq;
- Avere altezza massima di 4,00 m;
- Avere pareti in elementi trasparenti;
- Non essere in muratura;
- Essere facilmente smontabili.

ART. 76 – REGOLAMENTI COMUNALI

All'entrata in vigore del P.G.T. e del presente Piano delle Regole il Comune adeguerà, per una corretta gestione del territorio e dei servizi tecnologici, il Regolamento Edilizio Comunale in vigore, nonché eventualmente il Regolamento Locale di Igiene, onde evitare disposizioni contrastanti.

ART. 77 – RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI

Ad integrazione delle presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio si intendono in ogni caso valide le disposizioni del Codice Civile, delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme o in altri elaborati del P.G.T. dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di leggi statali o regionali contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti su contrastati prescrizioni dei Piani di Governo del Territorio.

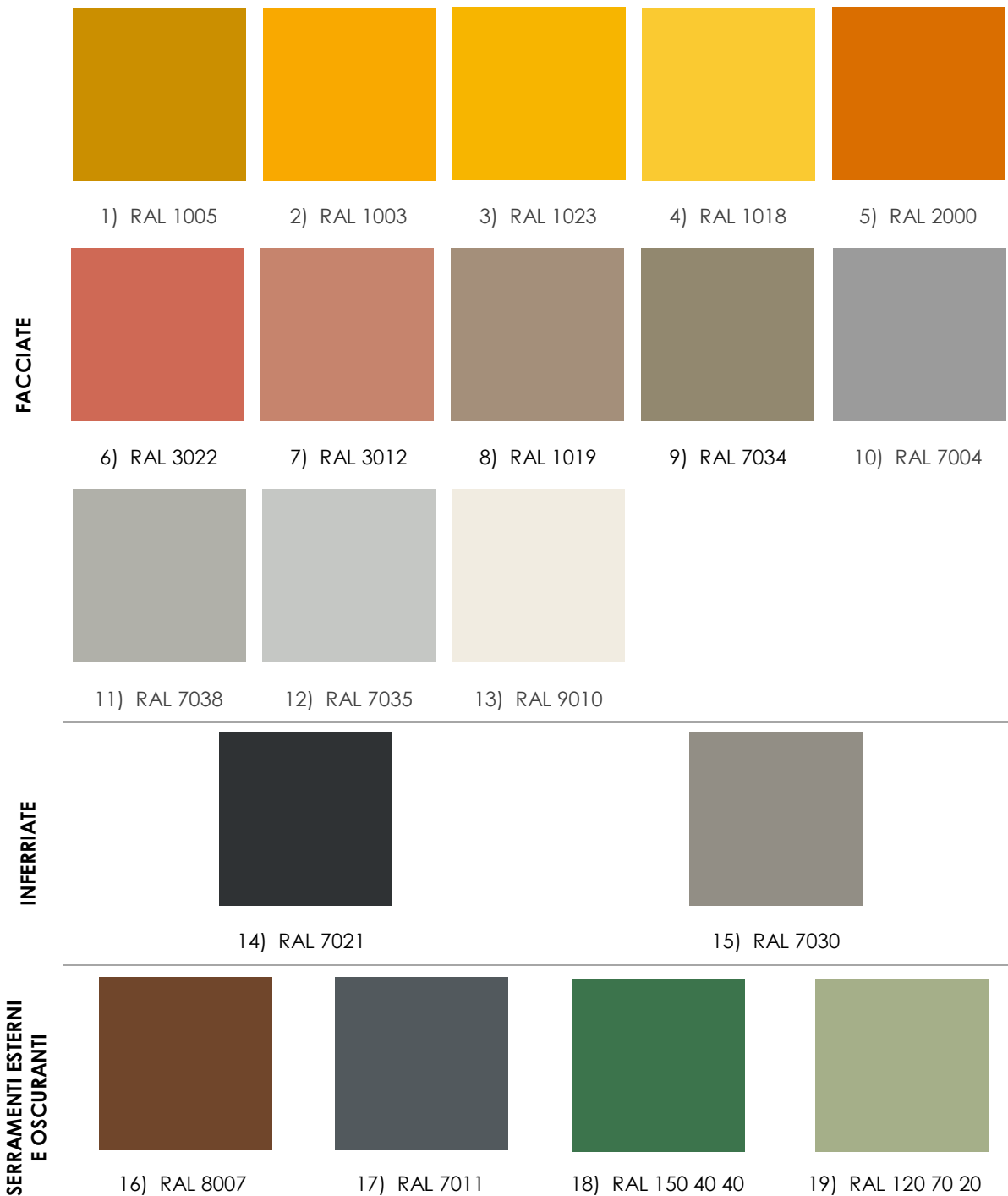
Dal giorno di approvazione definitiva delle presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e con esse siano incompatibili.

ALLEGATO A

ABACO DELLE COLORAZIONI

Per la scelta di nuove coloriture di facciata negli ambiti N.A.F. e N.A.F.R., andranno utilizzati i colori secondo le campionature allegate.

Sono possibili modeste variazioni rispetto alle colorazioni riportate, oppure la conservazione delle coloriture esistenti. L'approvazione del futuro Piano del Colore abroga automaticamente quanto normato con il presente allegato:



ALLEGATO B

**PRESCRIZIONI PER ATTIVITÀ
PER IL COMMERCIO IN SEDE
FISSA ED EQUIPARATE**

Capitolo I

URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

ART. 1 - CRITERI PER LE ATTIVITÀ DI COMMERCIO IN SEDE FISSA ED EQUIPARATE

1. I presenti criteri sono essenzialmente volti ad una complessiva sensibilizzazione dello strumento urbanistico comunale relativamente sia alla localizzazione dei nuovi insediamenti commerciali sia alla salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi distributivi esistenti. La realizzazione di contesti commerciali urbani vitali ed in linea con il quadro legislativo nazionale e regionale, richiede regole urbanistiche che introducano nella prassi operativa quanto disposto nel vigente Piano di Urbanistica del Commercio, sia in termini di principi che di azioni proposte.
2. L'integrazione tra pianificazione territoriale e urbanistica e programmazione commerciale è uno dei principi fondamentali della nuova disciplina del commercio e perciò il PGT diviene lo strumento primo di orientamento del settore della distribuzione. D'altra parte la programmazione del settore distributivo costituisce un'occasione importante per orientare l'assetto del territorio, la cui funzionalità complessiva dipende sia dalla corretta localizzazione delle attività economiche sia dalle sinergie che il sistema distributivo costruisce con le altre funzioni urbane (pubblici esercizi, artigianato, residenza, servizi pubblici e privati, attività di animazione culturale e del tempo libero, ecc....).
3. La Legge Regionale 12/2005 ha riconfermato un ulteriore elemento disciplinare, il Piano dei Servizi, uno strumento che innova la disciplina degli standard urbanistici legandoli ad una concezione qualitativa anziché quantitativa e che, quindi, porta a riconoscere il commercio quale elemento urbano di valore e di servizio alla collettività. In sintesi, la prassi urbanistica obbliga a fare i conti con una concezione del commercio visto come funzione urbana oltre che come funzione economica o sociale.
4. È importante, pertanto, che a tutela di un armonico assetto del territorio siano preventivamente definite le dinamiche insediative e le mutazioni che, in un quadro di medio/lungo periodo, possono essere valutate positivamente per il Comune di San Zenone al Lambro. A questo proposito sono definiti i criteri di localizzazione delle funzioni commerciali promovendo pluralismo ed equilibrio tra le diverse tipologie distributive al fine di garantire e tutelare il consumatore. In particolare sono introdotti differenti principi localizzativi in base a ciascuna tipologia distributiva, affinché sia garantita, per ciascuna parte di paese, un'offerta commerciale sufficiente, il più possibile solida e adeguata alle caratteristiche del contesto sociale e della domanda presente.
5. I procedimenti per il rilascio delle autorizzazioni edilizie e commerciali saranno coordinati nelle scelte e nelle valutazioni secondo il principio della "contestualità", prevista dalla legislazione nazionale e regionale vigente, attraverso l'istituzione dello Sportello Unico. La contestualità dei

procedimenti autorizzatori ha l'obiettivo di rendere compatibile l'impatto territoriale, ambientale e commerciale degli insediamenti commerciali con particolare riguardo ai fattori del traffico e l'inquinamento, nonché ai valori culturali ed ambientali del territorio.

6. Allo stesso modo, con il fine di favorire processi di riqualificazione del paese ed allo scopo di mantenere elevati o migliorare i livelli di vivibilità, si ritiene opportuno evitare la creazione di luoghi monofunzionali a favore di insediamenti commerciali integrati da quote significative di altre destinazioni d'uso (funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive, residenza, artigianato di servizio, funzioni culturali e del tempo libero, ecc...) affinché sia garantita l'integrazione tra le diverse funzioni urbane.
7. Il rapporto tra esercizio commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato in modo tale da preservare e, ove possibile migliorare, le peculiarità identificative del luogo così come storicamente configurato, utilizzando se ritenuto opportuno, anche la via della caratterizzazione commerciale (insegne pubblicitarie, arredo urbano, piani del colore, ecc.....).

ART. 2 - TIPOLOGIE COMMERCIALI

1. Per quanto riguarda quindi le forme commerciali presenti e/o future per il paese, si introducono le seguenti tipologie commerciali:
 - a. Le attività di **Esercizio di Vicinato (ESV)** con superficie non superiore a 150 mq di vendita, non soggette ad autorizzazione, il soggetto interessato è, in questo caso, tenuto a dare la sola “Comunicazione” dell’apertura al Comune;
 - b. Le **Medie Strutture di Vendita (MSV)** ossia una struttura commerciale che va dai 151 mq a 1.500 mq di vendita.

Ci si riferisce, in pratica, a punti di vendita di diversa e articolata caratteristica, portata e impatto, in particolare, sono introdotte tre classi dimensionali:

MpSV1	Medio-piccola Struttura di Vendita	Tra 151 e 400 mq
MpSV2	Medio-grande Struttura di Vendita di livello inferiore	Tra 401 e 900 mq
MpSV3	Medio-grande Struttura di Vendita di livello superiore	Tra 901 e 1.500 mq

Tabella 1 – Tipologia strutture di vendita

2. L'introduzione delle soglie dimensionali, all'interno della tipologia delle Medie Strutture di Vendita di cui alla sopra “Tabella 1 – Tipologia strutture di vendita” scaturisce dalla necessità di integrare, laddove necessario, un sistema commerciale con il calibrato dimensionamento di tale formula che consolida e potenzia l’offerta commerciale complessiva.

3. La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistici-edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli Esercizi di Vicinato come sopra definiti e ciò sia quando la funzione commerciale è classificata come “funzione principale” sia quando risulti possibile nell’ambito delle “funzioni compatibili”.
 - c. Le **Grandi Strutture di Vendita (GSV)**: ossia una struttura commerciale con una superficie di vendita superiore a mq 1.500;
 - d. I **Centri commerciali**: ossia una Media Struttura di Vendita nelle dimensioni massime di cui sopra previste, nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.
4. Sono stabilite le condizioni per garantire un’adeguata dotazione di standard urbanistici, indispensabile per l’attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali programmate e esistenti. In conformità con le norme.
5. La dotazione minima di aree a standard per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa si articola per ciascuna tipologia distributiva.

ESV – Esercizi di Vicinato	Fino a 150 mq	50% SIp di cui almeno la metà a parcheggio
MSV – Medie Strutture di Vendita	Da 151 a 1.500 mq	100% SIp di cui almeno la metà a parcheggio
GSV – Grandi Strutture di Vendita	Oltre i 1.500 mq	100% SIp di cui almeno la metà a parcheggio

Tabella 2 – Dotazione minima di aree a standard

6. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell’ambito commerciale.
7. È consentita, la facoltà di monetizzazione parziale delle aree a verde pubblico nella misura massima del 50% degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d’obbligo.
8. Si conferma infine che per le attività di commercio è introdotta, per ogni tipologia, il principio della localizzazione.
9. Per quanto riguarda gli Esercizi di Vicinato, sempre ammissibili ove la destinazione è commerciale, è opportuno la localizzazione di tali attività nel sistema commerciale del centro storico e urbano in modo da consolidare l’offerta di sistema e garantire l’inserimento in contesti ove più elevata risulta la richiesta e con essa la redditività del singolo punto di vendita.

10. Le norme urbanistiche e le azioni di riqualificazione urbana dovranno favorire la conservazione, nonché l'insediamento di nuovi Esercizi di Vicinato nel sistema commerciale urbano esistente, individuando contestualmente idonee misure per l'accessibilità e la fruibilità dei medesimi e con l'obiettivo di mantenere elevati o migliorare i livelli di funzionalità economica e sociale (parcheggi, viabilità, arredo urbano, illuminazione, integrazione con tutte le altre funzioni urbane economiche o sociali presenti nel contesto o ambito considerato, ecc.).
11. Per l'insediamento delle Medie Strutture di Vendita, oltre a porre attenzione al contesto in cui si inseriscono, dovranno essere verificate e rispettate alcune condizioni di carattere economico e commerciale:
 - a. *Riqualificazione e rafforzamento del sistema commerciale esistente*: l'insediamento di medie strutture di vendita, idonee per caratteristiche qualitative, può essere un valore per il mantenimento e il rafforzamento dei "sistemi commerciali di servizio" al paese;
 - b. *Razionalizzazione del sistema commerciale urbano ed extraurbano*: l'insediamento di medie strutture di vendita, può contribuire alla riqualificazione e al rafforzamento dei "sistemi commerciali a valenza sovracomunale";
 - c. *Mutazioni e riqualificazioni urbane volte alla creazione di nuove centralità*: l'insediamento di medie strutture di vendita, può fornire risposte al recupero di aree e edifici dimessi a condizione che si proceda con l'utilizzo di strumenti di programmazione negoziata e di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità.
12. Relativamente alle Grandi Strutture di Vendita le presenti norme escludono la localizzazione e l'insediamento delle stesse, a seguito dell'accertata incompatibilità urbanistica nei diversi contesti su tutto il territorio comunale, da parte di tali strutture, così come sancito anche dal P.T.M.

ART. 3 - COMPATIBILITÀ URBANISTICA VIABILISTICA ED AMBIENTALE

1. In caso di realizzazione di interventi destinati ad attivare esercizi con superficie di vendita superiore a 150 mq (MSV) è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
2. Per gli insediamenti commerciali di Medie Strutture di Vendita, consentiti, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità

del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

3. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali, nel caso di utilizzo delle fasce di rispetto stradale; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature.

ART. 4 - REQUISITI URBANISTICI COMMERCIALI

a. Contestualità dei procedimenti

1. La correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciali comporta che il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura e all'ampliamento delle attività di vendita al dettaglio deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale; a tal fine alle procedure autorizzative di esercizio commerciale va allegata la documentazione necessaria ad ottenere l'abilitazione urbanistica e edilizia, giusto quanto stabilito dal PGT e dalle modalità operative definite per il funzionamento dello Sportello Unico se costituito.

b. Servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

1. In materia di aree per standard urbanistici si applicano le norme di cui al PGT.
2. L'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica previsti.
3. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alla medesima verifica, secondo quanto previsto dalla contestualità dei procedimenti. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, i sistemi commerciali e le Medie Strutture di Vendita, devono essere dotate di aree pertinenziali riservate alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionate secondo le esigenze operative delle attività asservite, con riferimento alla tabella dell'art. 2 del presente allegato e all'art. 14 delle Norme.

c. Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica ed ambientale

1. L'insediamento di Medie Strutture di Vendita è accompagnato, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da valutazione di impatto o dichiarazione di compatibilità ambientale secondo quanto stabilito dal PGT e dovrà essere documentata l'accessibilità pedonale e veicolare,

ai parcheggi, la idoneità degli spazi di manovra per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

2. Dovranno quindi essere valutate in particolare:
 - Idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
 - Efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata;
 - Garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione.
3. Per garantire i requisiti di accessibilità sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

d. Integrazione funzionale e qualità urbana

1. Agli insediamenti commerciali sono associabili quote significative d'altre destinazioni d'uso quali funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive, residenza e simili, in conformità con le norme di zona e al fine di favorire processi di riqualificazione urbana, evitando la creazione di luoghi monofunzionali.
2. Per gli insediamenti commerciali destinati alle Medie Strutture di Vendita occorre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno, in conformità con la valutazione di impatto o dichiarazione di compatibilità ambientale. Tale valutazione è preventiva al rilascio dei necessari atti abilitativi.
3. Gli interventi a destinazione commerciale partecipano alla sistemazione attrezzata e arredata della viabilità di zona (pavimentazioni, sistemazioni del verde pubblico, illuminazione, segnaletica e altre attrezzature quali coperture trasparenti, panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili).
4. Deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta, i parcheggi ambientati e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci.

e. Opere di supporto

1. Le condizioni di compatibilità del nuovo punto di vendita dovranno sussistere al momento del rilascio dell'autorizzazione commerciale. Nel caso in cui, ai fini della compatibilità dovesse sussistere la necessità della realizzazione di opere infrastrutturali e parcheggi, questi dovranno essere espressamente e precisamente - criteri e principi per la gestione urbanistica del settore

commerciale individuati quali condizioni di efficacia dell'autorizzazione con conseguente convenzione o impegnativa a carico del richiedente per tempi e modi di realizzazione - fino alla loro completa esecuzione non si potrà procedere all'apertura dell'esercizio commerciale.

2. Ove si ravvisi la necessità di opere di rilievo sovracomunale, l'autorizzazione non potrà essere rilasciata, salvo specifica previsione contenuta in un accordo di programma, o altro strumento di programmazione negoziata tra il Comune e gli Enti interessati dagli interventi, ai sensi della vigente normativa in materia.

f. Principi localizzativi

1. La generica destinazione d'uso commerciale, consente esclusivamente l'insediamento di attività di vicinato.
2. Ai fini di uno sviluppo organico dell'offerta commerciale complessiva presente sul territorio di San Zenone al Lambro per non agevolare fenomeni di dispersione localizzativa che abbassano e depauperano la soglia di gradevolezza e attrazione verso il singolo punto vendita, si segnala la necessità di definire azioni che possano dare risposte sia all'articolazione del mix merceologico sia a quello operativo.
3. L'insediamento di Medie Strutture di Vendita, dovrà, in ogni caso e secondo le norme di PGT, porre adeguata attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al coordinamento con le attività commerciali e di servizio esistenti, alla disponibilità di una rete di accessibilità pubblica.
4. Ai fini di uno sviluppo maggiormente consolidato dell'offerta commerciale complessiva presente sul territorio, le verifiche di compatibilità sono volte a promuovere l'insediamento di Medie Strutture di Vendita, qualora sia dimostrato che:
 - a. L'insediamento di Medie Strutture di Vendita, idonee per caratteristiche qualitative, sia valore per la conservazione e l'arricchimento del ruolo trainante dei "sistemi commerciali" come luoghi commerciali e di aggregazione sociale;
 - b. L'insediamento di Medie Strutture di Vendita, sia collocato in aree già insediate nelle quali si verifica la dismissione di precedenti funzioni, che possono essere validamente destinate a funzioni anche commerciali, mediante strumenti di programmazione negoziata o altri piani attuativi urbanistici, che prevedano opere di integrazione ambientale e di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità.

ART. 5 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

1. Le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso ed equiparate) si suddividono nelle seguenti categorie, sottocategorie e settori:
 - a. Categoria “Esercizi di Vicinato”
 - b. Categoria “Medie Strutture di Vendita”
 - c. Categoria “Grandi Strutture di vendita”
2. Le attività di vendita si distinguono, sotto il profilo merceologico, ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica relativa alla destinazione d'uso, che si riassumono in:
 - a. Alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e dalle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 20%;
 - b. Non alimentari: esercizi destinati esclusivamente alla vendita di generi non alimentari, senza alcuna quota di alimentare;
 - c. Misti: esercizi destinati alla vendita di generi di alimentari e non in cui la superficie del settore non prevalente superi quella prevista “di diritto” alla precedente lett. a).

ART. 6 – TIPI DI ATTIVITÀ COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI

1. In ogni ambito urbanistico è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione sia per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie espressamente indicate come ammissibili nelle norme di zona o di ambito, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate.
2. Su tutto il territorio è consentito insediare Esercizi di Vicinato (ESV), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano tale destinazione.
3. Nelle aree dove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare MSV di tipologia alimentare e non alimentare con le limitazioni previste nel presente documento.
4. Le esclusioni o gli obblighi di presenza indicati nelle norme di zona o di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito. Dette previsioni valgono anche per le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate svolte come destinazione non prevalente.

Capitolo II

NORME PER LE ATTIVITÀ SUL COMMERCIO IN SEDE FISSA ED EQUIPARATE

ART. 7 - NORMATIVA SPECIFICA

1. Le presenti disposizioni hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso Commerciale.
2. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
3. Si recepisce la normativa nazionale e regionale sul commercio e si definiscono le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.
4. Le norme contenute nel presente documento vanno interpretate alla luce dei principi contenuti nella normativa comunitaria, statale e regionale e si intendono automaticamente abrogate o modificate con l'entrata in vigore di successive disposizioni normative in contrasto, siano esse di carattere comunitario, nazionale o regionale.
5. I riferimenti delle presenti norme a leggi, regolamenti ed altre norme si intendono estesi alle successive modifiche ed integrazioni delle stesse.

ART. 8 - DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE

1. Nell'ambito della presente disposizioni si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:
 - Le attività relative alla vendita di merci;
 - Le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti;
 - Le attività paracommerciali.
2. Le attività commerciali di cui al precedente punto, sono classificabili secondo categorie e destinazioni.
3. Sono destinazioni d'uso commerciali, tutte le modalità di utilizzazione degli spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:
 - La presenza del personale addetto alla vendita;
 - Il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;

- L'accesso al pubblico.
4. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto dal precedente punto.
 5. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione terziario/direzionale e nelle relative disposizioni del presente piano.
 6. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.
 7. Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).
 8. Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa).
 9. Rientrano nelle categorie di cui sopra, a titolo indicativo, le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc., ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario saranno classificate come attività produttive.
 10. Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:
 - Locali notturni - sale da ballo - sale da gioco, o biliardo, ecc. - cinematografi, teatri, ecc.
 11. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1:
 - I locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale scommesse e simili);

- Le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.
12. Sono escluse tutte le attività ricadenti nella tipologia di altre destinazioni d'uso specificamente individuate dal presente piano.
 13. Le destinazioni commerciali ed equiparate sono raggruppate ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone e del calcolo delle aree da cedere per servizi pubblici, nelle sottocategorie di cui al presente punto.
 14. La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:
 - Che la superficie utilizzata per la vendita-esposizione dei prodotti attinenti l'attività propria di produzione e in complementarietà con l'attività principale, non superi il 30% della superficie a destinazione industriale-artigianale, riferita all'intero edificio, per un massimo di quella consentita per gli Esercizi di Vicinato ESV (mq 150).
 15. È ammessa la possibilità di attribuire un ulteriore quota di superficie di esposizione-vendita, oltre a quella di cui al punto precedente, sino ad un massimo di quella consentita per gli esercizi di Medie Strutture di Vendita della fascia MpSV1 ("Tabella 1 – Tipologia strutture di vendita"), non estendibile a successivi frazionamenti e, a condizione, che sia dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale richiesta.
 16. Tale destinazione commerciale, di cui al precedente punto, è subordinata alla costituzione di un vincolo di pertinenzialità all'attività produttiva da trasciversi nei registri immobiliari e alla stipulazione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo. Il vincolo di pertinenzialità permane anche nel caso di cessazione dell'attività produttiva o cambi di proprietà.

ART. 9 - DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI

1. In relazione alle sole destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la Slp di cui all'art. 13 delle Norme Tecniche salvo che non sia diversamente esplicitato e con le seguenti ulteriori indicazioni:
 - Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie utile non si computano: le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, accessori, nastri trasportatori, aree di

- sosta automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili;
- Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della SIp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, anche ai sensi delle disposizioni regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale;
 - Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo presa d'atto da parte del Comune.
2. Per superficie di vendita, ai sensi della normativa vigente, si intende la porzione della superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali cui il pubblico abbia libero accesso.
 3. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita (anche se rientrante nella definizione di SIp):
 - I servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
 - I locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
 - I locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone;
 - L'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi.
 4. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
 5. La Superficie di vendita, su istanza del richiedente, viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dalla legislazione regionale vigente (vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita) e/o in quelli che dovessero essere eventualmente previsti, in sostituzione o integrazione, da successivi provvedimenti regionali.
 6. Le norme contenute nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione per le attività paracommerciali o equiparate.
 7. Per Centro commerciale si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di

terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura edilizia, gestita unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui alla legislazione regionale vigente. Non si configura comunque un centro commerciale quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

- L'insieme degli esercizi commerciali non presenti i requisiti di cui alla legislazione regionale vigente;
 - La superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 150 mq;
 - L'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione);
 - L'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.
8. La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in una delle tipologie commerciali previste e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.
9. Si applicano ai Centri commerciali le norme regionali vigenti in materia se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa:
- È ammessa la realizzazione di Centro commerciale nel rispetto delle condizioni dettate per le MSV e entro i limiti massimi di superficie disponibile e limitatamente alla concentrazione o accorpamento di più ESV e massimo di due MSV;
 - Nelle MSV autorizzate a Centro Commerciale, non destinate all'insediamento di un unico esercizio di vendita ma a più esercizi (MSV o MSV ed ESV), la superficie massima consentita per ogni esercizio di MSV è determinata in mq 400.
10. Per Parco commerciale si intende un insieme di più esercizi al dettaglio, insediati in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e trattenimento. Il Parco commerciale deve essere costituito, per la parte strettamente commerciale, prevalentemente da medie strutture di vendita, il cui livello di integrazione strutturale e funzionale non superi nell'insieme le caratteristiche di cui ai limiti massimi di superficie previste per le MSV, e in ogni caso sia collegato alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.

11. Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di un parco commerciale, le autorizzazioni commerciali dovranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da cedere per i servizi pubblici potranno essere in ogni caso richieste in funzione della dimensione complessiva.
12. Le tipologie di Centro commerciale o Parco commerciale, si ritengono generalmente ammissibili in tutti i casi in cui sono ammesse medie strutture di vendita della corrispondente fascia dimensionale e merceologica, salvo esclusioni espressamente indicate nelle norme di zona o di ambito, nei Piani attuativi o nei criteri localizzativi delle Medie Strutture di Vendita.

ART. 10 - INDICAZIONI RIGUARDANTI LA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE IN ATTI AUTORIZZATIVI

1. Nei piani attuativi, nei permessi di costruire e nelle SCIA, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni riguardanti le destinazioni d'uso, dovranno essere fornite, per le attività commerciali ed equiparate, con riferimento ad una o più delle categorie o sottocategorie di cui sopra.
2. All'atto di presentazione di piano attuativo, permesso di costruire o SCIA, il proponente dovrà puntualmente indicare quali destinazioni commerciali intenda realizzare. Diversamente, in caso di mancata specificazione, il titolo potrà essere rilasciato con riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali. Non possono essere insediate attività commerciali o equiparate di categoria o sottocategoria diverse da quelle previste dal piano attuativo, dal permesso di costruire, o dalla SCIA.
3. L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato, è assoggettato alla formazione di piano attuativo finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzano l'impatto sulla rete viaria esistente.
4. Per consentire l'effettuazione delle necessarie valutazioni a livello comunale e regionale, gli strumenti attuativi di cui al presente articolo riguardanti attività classificate come MSV dovranno anche includere gli elementi informativi necessari alla valutazione dell'impatto occupazionale, dell'impatto sulla rete commerciale esistente nonché dell'impatto territoriale ed ambientale, secondo le indicazioni fornite dalle vigenti disposizioni regionali in materia.

ART. 11 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

1. Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o equiparato è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nelle norme di zona o di ambito.
2. I mutamenti di destinazione d'uso con opere, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, non mutano la qualificazione dell'intervento.
3. I mutamenti di destinazione d'uso, nei limiti di ESV, senza opere edilizie possono essere effettuati, sempreché la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune.
4. I mutamenti di destinazione d'uso per unità immobiliari superiori a mq 150 di SIp, ancorché senza opere edilizie, con previsione di destinazione commerciale comportano un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi pubblici come previsto dalle norme urbanistiche.

ART. 12 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO

1. Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci ad utilizzatori professionali, deve essere in via generale svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio.
2. Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive, le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.
3. Quando la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite al precedente punto, si applicano le relative disposizioni, con le precisazioni e limitazioni di cui ai commi seguenti.
4. La vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale.
5. Le attività d'ingrosso sono ammissibili esclusivamente nelle zone a destinazione produttiva e terziario - commerciale, fatte salve le limitazioni delle specifiche norme di zona o ambito.

ART. 13 - SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività.

2. Il subentro in esercizio di Medie Strutture di Vendita dovrà mantenere lo stesso settore merceologico dell'esercizio originario.
3. È consentito il trasferimento delle Medie Strutture di Vendita esistenti, nella nuova localizzazione conformemente ai settori merceologici consentiti, nei limiti della tipologia di struttura di vendita e disponibilità di cui ai precedenti punti.
4. L'ampliamento di Medie Strutture di Vendita è ammesso fino ad un massimo del 40% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di struttura di vendita di appartenenza e a condizione che sia dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante dell'ampliamento.
5. Ai fini delle presenti norme si considerano come "attività esistenti" quelle che alla data di adozione del piano stesso sono in corso di autorizzazione o per le quali sia già stata rilasciata autorizzazione o sia rilasciata la concessione edilizia o autorizzato il cambio di destinazione d'uso.

ALLEGATO C

**PRESCRIZIONI PER ATTIVITÀ
DI SOMMINISTRAZIONE DI
ALIMENTI E BEVANDE**

ART. 1 - SUPERFICIE DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. I locali destinati all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto di normative edilizio-urbanistiche e igienico-sanitarie, dovranno comunque avere superfici adeguate, idonee ad assicurare la funzionalità della gestione e la razionalità del servizio da rendere al consumatore e tali da garantire l'agevole movimento del personale e della clientela, anche in relazione alle caratteristiche dell'attività esercitata.
2. Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande, per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati. Attività esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica, dalla normativa di legge in base cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:
 - La presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
 - Lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
 - L'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).
3. Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività, purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
4. In relazione alle modalità di misurazione dei locali di cui alla Legge n. 30/03 si precisa che fanno parte dei locali destinati a servizi i seguenti: servizi igienici per il pubblico e personale - i camerini - il guardaroba - gli spogliatoi per il personale - la cucina compresa la zona lavaggio stoviglie - il locale dispensa - il locale preparazione alimenti - gli ingressi, i relativi disimpegni e la zona casse - i locali filtranti e separanti in genere.

ART. 2 - INDICAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO

1. Spetta al Comune l'individuazione delle aree di particolare interesse ambientale, storico, archeologico ed artistico-culturale nelle quali si rende necessario sottoporre le attività di somministrazione di alimenti e bevande a limitazioni e divieti, allo scopo di salvaguardare la natura

delle aree stesse, e ai fini della programmazione.

2. Il Comune tiene conto delle caratteristiche urbanistiche e sociali di ogni zona e in particolare: degli insediamenti residenziali, scolastici, delle sedi di attività culturali e sportive, nonché di uffici pubblici e privati e degli insediamenti industriali e produttivi, delle infrastrutture di traffico, delle zone a traffico limitato e delle isole pedonali.

ART. 3 - AMMISSIBILITÀ NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI

1. In ogni zona urbanistica o ambito è ammessa l'apertura di attività di somministrazione di alimenti e bevande, sia per nuova costruzione sia per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie indicate come ammissibili nelle norme di zona o di ambito, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate.
2. Le esclusioni o gli obblighi di presenza indicati nelle norme di zona o di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito.

ART. 4 - TRASFERIMENTO DI SEDE DELL'ESERCIZIO

1. L'autorizzazione al trasferimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno della stessa zona o ambito comunale è sempre ammessa.

ART. 5 - AMPLIAMENTO DEGLI ESERCIZI

1. L'ampliamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico è soggetto a procedura comunale. Il soggetto interessato dovrà dichiarare di aver rispettato le norme in materia edilizia, urbanistica, prevenzione incendi e sicurezza, igienico-sanitaria, nonché con le disposizioni sulla destinazione d'uso dei locali.

ART. 6 - PARCHEGGI E SOSTE VEICOLARI

1. Spetta al piano dei servizi allegato al Piano di Governo del Territorio stabilire le condizioni per garantire un'adeguata dotazione di spazi a parcheggio indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità dei nuovi insediamenti di pubblici esercizi ed una loro corretta integrazione urbana.

ALLEGATO D

**LINEE GUIDA PER L'ESAME DELLA
COMPONENTE PAESISTICA**

ART. 1 - LA CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESISTICHE

La lettura del paesaggio ha come esito la costruzione della Carta delle Sensibilità Paesistiche. Al fine di dare una lettura sintetica ed interpretativa del paesaggio di San Zenone al Lambro, rispetto a ciascun paesaggio ed alle sue componenti, è stato attribuito un giudizio di valore rispetto ai fattori naturali, culturali e storico-architettonici ed estetico-percettivi.

La lettura del paesaggio effettuata, che non può che fornire un supporto conoscitivo ed orientativo, dà conto della logica con la quale è stato interpretato il paesaggio del Comune e la relativa attribuzione di valore.

I criteri utilizzati per la definizione della scala di valutazione fanno riferimento principalmente agli indirizzi contenuti nel P.P.R. approvato ed ai contenuti paesaggistici del P.G.T. (Elaborati “Documento di Piano - Quadro Conoscitivo: Individuazione delle Criticità, dei Vincoli e delle Tutele Ambientali”). Nei documenti citati sono indicati i livelli di importanza per i differenti fattori valutativi (aspetti del paesaggio naturale, paesaggio storico culturale, aspetti estetico percettivi). Inoltre, qualora gli elementi siano oggetto di specifiche tutele da parte di leggi nazionali, regionali, P.T.R., P.P.R., P.T.M., è stato attribuito un giudizio medio-alto od alto in relazione alla cogenza, rilevanza e materia della tutela. Ad esempio agli ambiti naturali protetti è stato attribuito un giudizio alto per gli aspetti di valore naturalistico poiché sono ambiti considerati prioritari per la tutela e la conservazione della biodiversità, un valore comunque medio-alto per gli aspetti percettivi in quanto citati comunque quali elementi rilevanti del paesaggio dal P.T.R. e medio-basso per gli aspetti storico culturali. Si è ritenuto opportuno attribuire un valore medio in relazione al valore anche culturale che rivestono tali aree e dell'importanza attribuita dalle comunità insediate a tali permanenze.

ART. 2 - LE SENSIBILITÀ PAESISTICHE

La costruzione della Carta delle Sensibilità Paesistiche discende direttamente dal sistema dei valori paesaggistici attribuiti nella Carta del Paesaggio.

I criteri utilizzati per la definizione delle classi paesaggistiche sono:

- Prevalenza del “valore del paesaggio naturale” rispetto al valore estetico percettivo e delle relazioni;
- Prevalenza del valore del paesaggio culturale e storico architettonico rispetto al valore percettivo e delle relazioni.

In generale, le singole componenti caratterizzate per un elevato valore paesaggistico naturale sono state attribuite alla classe di sensibilità molto elevata.

Ai fini della redazione della Carta delle Sensibilità Paesistiche sono state utilizzate le classi suggerite nell'allegato "I contenuti paesaggistici del P.G.T." del documento *Modalità per la pianificazione comunale* (Regione Lombardia, BURL 20 del 19 maggio 2006):

- Classe 1 - sensibilità molto bassa;
- Classe 2 - sensibilità bassa;
- Classe 3 - sensibilità media;
- Classe 4 - sensibilità elevata;
- Classe 5 - sensibilità molto elevata.

All'interno delle classi di sensibilità individuate ricadono le singole componenti del paesaggio di carattere naturale (vegetazione, corsi d'acqua, elementi geomorfologici) ed artificiale (strade, canali, edificazioni) che rappresentano il quadro ricognitivo del paesaggio nei suoi diversi aspetti dal punto di vista della sua costruzione storica, della funzionalità ecologica e della coerenza morfologica e della percezione ambientale. Tali componenti non sono da considerarsi esaustive ed in sede di esame paesistico dei progetti possono essere rappresentate ulteriori letture o valenze nonché componenti paesaggistiche peculiari presenti nel sito o correlate allo stesso.

Ogni componente, a seconda della classe di sensibilità in cui ricade, è soggetta ad una serie di indirizzi che descrivono diversi gradi d'intervento al fine di definire i modi di uso del territorio ed al fine di salvaguardare, mantenere, recuperare, valorizzare o riqualificare l'ambito di paesaggio in esame e la sua percettibilità.

Partendo dal presupposto che ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio, la divisione del territorio in classi di sensibilità, e la relativa descrizione degli interventi ammissibili e non ammissibili sulle singole componenti, permette, in sede di valutazione degli interventi, di determinare l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto da un intervento di trasformazione in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Gli ambiti territoriali ricompresi nelle classi 4 e 5 di sensibilità sono da considerarsi ambiti di rilevanza paesistica ai sensi dell'art. 52 delle Norme di Attuazione del P.T.M. e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto per cui i contenuti delle presenti norme hanno carattere prescrittivo.

In tali parti di territorio, come stabilito dall'art. 35 delle NTA del P.P.R., tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza, stabilita con i criteri di cui alla D.G.R. 11045/2002, debbono essere corredati da una specifica relazione paesistica, con i contenuti precisati dalla suddetta deliberazione.

L'esame paesistico del progetto si conclude con la valutazione di merito: il giudizio di impatto paesistico. Pertanto tutti i progetti con impatto superiore alla soglia di rilevanza devono essere esaminati e valutati, con il parere della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 148 del D.Lgs. 42/2004 ed art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i., in riferimento alla loro capacità di inserimento nel contesto ed alla classe di sensibilità paesistica.

L'esame paesistico non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività.

Per gli ambiti territoriali compresi nelle classi 1, 2 e 3 di sensibilità, il contenuto delle presenti norme di tutela ha carattere orientativo e di indirizzo.

In linea generale:

- Non sono soggetti alla presente disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs. 42/2004, ed in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo purché non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- Non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità storica.

Nelle porzioni di territorio assoggettate a specifica tutela in base agli art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata sulla base dei criteri di cui alla D.G.R. 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'Autorizzazione Paesaggistica, atto autonomo e preliminare del Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

ART. 3 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA DEL PROGETTO

Il metodo di valutazione dei progetti proposto dalla Regione Lombardia (D.G.R. 11045/2002) intende responsabilizzare sulla tutela del paesaggio sia il proponente-progettista sia le popolazioni locali, tramite gli organi che le rappresentano.

Ne consegue che nessun progetto può essere rifiutato a priori. Il percorso proposto conduce a verificare se quel progetto in quel luogo contribuisca a qualificare oppure a deteriorare il contesto paesistico di riferimento, se produca effetti non apprezzabili sull'immagine di quel territorio o, invece, possa arricchirla o impoverirla, se crei nuovi valori paesistici, o piuttosto non comprometta oppure distrugga quelli esistenti.

Il processo valutativo si sviluppa ripercorrendo fasi di acquisizione e di conoscenza dei caratteri connotativi dell'immobile o dell'ambito sui quali si intenda intervenire, relazionandoli al contesto per definire la loro appartenenza ad un più vasto sistema significativo che identifica il paesaggio all'interno

del quale quell'edificio od ambito si collocano.

Tenendo conto di questo quadro conoscitivo si dovrà prendere in considerazione l'entità delle trasformazioni territoriali indotte dal progetto, verificando sia le alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni paesaggistiche tutelate, sia la sua capacità di relazionarsi positivamente con il contesto.

Sotto il profilo della conservazione delle tessiture strutturali del territorio dovranno essere considerate le alterazioni di continuità dell'assetto naturalistico e la conservazione degli elementi e dei sistemi storico-culturali.

Il rapporto progetto-contesto sarà preliminarmente esaminato utilizzando i seguenti parametri valutativi di base:

- Di ubicazione o di tracciato in relazione alla percepibilità di contesto;
- Di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- Di scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti;
- Di raccordo con le aree adiacenti ed al contesto della viabilità.

A conclusione delle due fasi valutative condotte dall'Amministrazione Comunale sul proprio territorio (suddiviso in classi di sensibilità) e dal progettista sul proprio intervento (incidenza paesistica) si giunge a dei "giudizi complessivi" espressi sinteticamente in forma numerica. Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

Quando il risultato è inferiore a 5, il progetto è considerato ad impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza e, per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico (impatto positivo).

Qualora il risultato sia compreso tra 5 e 15, il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinarne il "giudizio di impatto paesistico"; a tal fine gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica (impatto neutro).

Quando il risultato, invece, sia superiore a 15, l'impatto paesistico risulta oltre la soglia di tolleranza, pertanto il progetto è soggetto a valutazione di merito come tutti quelli oltre la soglia di rilevanza, nel caso però che il "giudizio di impatto paesistico" sia negativo può esser respinto per motivi paesistici, fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell'intervento (impatto negativo).

Debbono essere valutati con molta attenzione sia dai tecnici istruttori che dai progettisti le variazioni tipologiche e cromatiche di contesti unitari.

ART. 4 - IL PAESAGGIO DELL'AMBITO IN OGGETTO

Il territorio di San Zenone al Lambro è compreso nel PPR quale paesaggio della pianura cerealicola e paesaggio delle fasce fluviali. Il territorio è caratterizzato, nel suo complesso, da agricoltura cerealicola, con alcuni importanti emergenze ambientali quali il fiume Lambro e il Cavo Marocco.

In considerazione del fatto che l'attività agricola e zootecnica riveste ancora una grande importanza nel territorio, pur se in leggero e costante declino, la componente "suolo" risulta essere tra le valenze da tutelare nell'ambito delle scelte pianificatorie in quanto risorsa imprescindibile per poter garantire la preservazione e la valorizzazione delle attività tradizionali.

Sulla base di quanto precedentemente esposto ed associando la ricchezza di acqua (disponibilità a fini irrigui) con le caratteristiche pedologiche decisamente favorevoli per il territorio, più che di singole "emergenze geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche" a carattere più o meno puntuale, si può parlare di un sistema più complesso (suolo – risorsa idrica) che sicuramente merita di essere considerato come valenza a sé.

Tale concetto, pur discostandosi dalla definizione generalmente data per l'individuazione delle "emergenze geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche", appare il più corretto per rappresentare il contesto ambientale nel quale si cala il contesto analizzato.

Elementi di criticità

- Perdita progressiva degli elementi connotativi paesistico ambientali quali le tracce delle centuriazioni dei campi, i tracciati interpoderali, i filari lungo strade e corsi d'acqua, i tracciati dei corsi d'acqua medesimi, i nuclei boschivi;
- Alterazione dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici storici e della loro armonizzazione col contesto circostante;
- Alterazione del rapporto tra nucleo urbano e territorio rurale data dalla modificazione o cancellazione delle visuali paesaggisticamente rilevanti e da una scorretta gestione della frangia urbana;
- Compromissione qualitativa (inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani) e quantitativa (bilancio afflussi- prelievi) delle acque della falda superficiale e del reticolo drenante;
- Alterazione morfologica diretta (bonifiche agricole) e indotta (erosione);
- Trasformazione delle pratiche colturali tradizionali, di tipo "estensivo", in quelle di tipo "intensivo" contemporanee con conseguente abbandono o distruzione della vegetazione naturale o semi-naturale del paesaggio agrario.

Con riferimento alla disciplina degli interventi, fermo restando quanto definito agli articoli delle Linee Guida (che si ricorda avere valore prescrittivo per opere realizzate in Classe di Sensibilità 5 e 4), si richiama come tutti gli interventi siano sottoposti all'esame paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:

- Opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- L'attività di edilizia libera e gli interventi di Manutenzione Ordinaria;
- Gli interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, così come definiti dal Regolamento Edilizio, nonché la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1 e 2;
- La posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1 e 2;
- Gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio;
- Le normali pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio, le visuali ed i punti panoramici indicati.

Per quanto non specificato al presente elaborato e per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla consultazione della D.G.R. 2727/2011.

ART. 5 - CRITERI GENERALI DI VALORIZZAZIONE E TUTELA PAESISTICA DEL TERRITORIO

Tessuto esistente

Per quanto riguarda gli **edifici**, una particolare valutazione e conseguentemente maggiore tutela andrà rivolta alle facciate, agli elementi originali, ai colori degli intonaci, agli elementi compositivi ed ai materiali in generale.

La **tutela paesaggistica dei centri urbani e degli insediamenti sparsi**, deve tendere al recupero dei valori perduti, alla valorizzazione delle aree degradate e degli interstizi senza uso. In particolare va favorito il recupero del borgo rurale nei suoi caratteri e connotati pervenuti ad oggi o rintracciabili nell'orditura del tessuto edilizio consolidato. In tale direzione, il rispetto delle norme morfotipologiche, definite nell'apparato normativo, appare elemento di rilievo.

Per quanto riguarda la **viabilità storica**, una particolare valutazione ed una conseguente maggiore tutela andrà rivolta alla conservazione del sedime nella posizione storicamente accertata, alla conservazione dei manufatti originali come pavimentazione, cippi, ponti, filari di piante.

Per la **tutela del paesaggio agrario** diventa fondamentale disincentivare le dismissioni agricole e l'occupazione di nuove aree. La progettazione degli interventi dovrà essere condotta rivolgendo particolare attenzione a consentire l'attuazione di usi compatibili e mantenere la "leggibilità" del ruolo e della funzione storicamente avuta, sia nella organizzazione del territorio agricolo che dei suoi caratteri architettonici.

Per quanto riguarda **la viabilità e i coni panoramici** (compresi i punti di vista panoramici e i punti di "memoria storica"), una particolare valutazione ed una conseguente maggiore tutela andrà rivolta alla fruibilità visiva del territorio circostante con conseguente divieto di installazioni ostruttive, alla conservazione della qualità del paesaggio fruito con conseguente attenzione ad inserimenti intrusivi, al mantenimento dei percorsi e punti di vista panoramici che rivestono un elevato valore a fronte dell'ampiezza del territorio percepito e della qualità dello stesso per presenza di segni di storicità.

Nuovi interventi

Il rispetto dei valori paesaggistici relativo a progetti di edifici o infrastrutture di nuova costruzione avviene attraverso un percorso metodologico della progettazione che deve accertare gli effetti indotti sull'ambiente dall'intervento proposto per dimostrarne la compatibilità con il paesaggio inteso come contesto ambientale, storico-culturale e naturale.

La nuova edificazione in aree agricole dovrà prestare particolare attenzione alle tessiture territoriali (viottoli, tracciati, centurie, edicole votive e mulini, rogge, alberature, ecc.) e dovrà ricercare modalità costruttive che non alterino i caratteri del paesaggio circostante.

Il percorso progettuale, operativamente, potrà essere così articolato:

- Analisi descrittiva del paesaggio, dell'ambiente e del contesto territoriale interessato;
- Elaborazione del progetto che si ponga come obiettivo primario il rispetto dei caratteri strutturali del paesaggio interessato (storico-culturali), l'assonanza con le peculiarità morfologiche esistenti, la particolare attenzione alle caratteristiche costruttive, ai materiali e colori coerenti con i caratteri e valori del contesto;
- Relazione descrittiva circa l'ammissibilità del progetto proposto in termini di compatibilità paesistica e le eventuali opere di mitigazione dell'impatto visuale adottate.

Nell'applicazione della suddetta metodologia si dovrà tenere conto dei caratteri connotativi dei differenti tipi di paesaggi urbanizzati (tessuto urbano consolidato, ambiti di trasformazione e le aree agricole), degli specifici indirizzi di tutela delle presenti norme e di quanto contenuto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

ALLEGATO 1 – Estratto PPR, Normativa “Esame Paesistico dei Progetti”**PARTE IV - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI****ART. 35 - ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI**

1. In tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.
2. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semipermanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dai Piani Territoriali di Coordinamento delle Province e dei Parchi, o dagli strumenti urbanistici comunali.
3. Ai fini dell'esame di cui al comma 1, il progettista, in fase di elaborazione del progetto, considera preliminarmente la sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza del progetto, secondo le modalità di cui agli articoli 36 e 37.
4. Ai fini delle valutazioni della presente Parte IV, le amministrazioni pubbliche mettono a disposizione dei progettisti la documentazione conoscitiva relativa agli studi di natura territoriale e paesaggistica in loro possesso nonché il repertorio degli esami di impatto paesistico fino a quel momento formulati.
5. Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, e succ. mod. ed int., sostituisce l'esame paesistico di cui alla presente Parte.
6. Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002, con la valutazione dell'impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica.

ART. 36 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO

1. Si definisce sito l'area complessivamente interessata dalle opere progettate.
2. La sensibilità di ciascun sito è determinata dalle caratteristiche del sito stesso nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui alla D.G.R. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002.
3. In prima applicazione, e fino all'approvazione di atti a valenza paesaggistica più definiti, nell'argomentare la sensibilità del sito si fa riferimento agli elaborati costituenti il Quadro di Riferimento Paesaggistico del presente Piano, e in particolare alle tavole A, B, C, D, E allegate, nonché agli Indirizzi di tutela. In particolare, il progettista definisce i valori di sensibilità del sito, argomentando tale definizione sulla base degli atti costituenti il Piano del Paesaggio Lombardo, ciascuno secondo il livello di definizione che gli è proprio, e dei materiali analitici in quel momento disponibili, nonché di eventuali analisi specifiche, secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui all'articolo 40.

ART. 37 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DI UN PROGETTO

1. Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato a ospitare.
2. Non è ammesso frazionare artificiosamente un progetto unitario al fine di ridurne l'incidenza.
3. Il progettista individua motivatamente la classe d'incidenza del progetto secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui alla D.G.R. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002, argomentando le proprie valutazioni mediante la necessaria documentazione.

ART. 38 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO

1. L'impatto paesistico esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato.
2. Ai fini delle presenti norme, l'impatto paesistico viene valutato in base alla combinazione della

sensibilità del sito e della incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui alla D.G.R. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002.

ART. 39 - GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

1. Ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'amministrazione competente, il progettista, sulla base dei criteri di cui agli articoli 36 e 37, determina l'entità dell'impatto paesistico di cui all'articolo 38. 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 D.G.R. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002.
2. I progetti il cui impatto non superi la soglia di rilevanza si intendono automaticamente accettabili sotto il profilo paesaggistico e, quindi, possono essere presentati all'amministrazione competente per i necessari atti di assenso o per la denuncia di inizio attività senza obbligo di presentazione della relazione paesistica di cui all'articolo 35, comma 6.
3. I progetti il cui impatto superi la soglia di rilevanza sono soggetti a giudizio di impatto paesistico e pertanto le istanze di autorizzazione o permesso di costruire ovvero della dichiarazione di inizio attività devono essere corredate dalla relazione paesistica di cui all'articolo 35, comma 6; la presentazione di tale relazione costituisce condizione necessaria per il rilascio dei successivi atti di assenso o per l'inizio dei lavori in caso di dichiarazione di inizio attività.
4. Il progettista, qualora constati, in base all'esame paesistico, che il progetto predisposto superi la soglia di rilevanza, di cui al comma 2, può richiedere alla amministrazione comunale, o alle amministrazioni competenti, un parere preventivo, anche finalizzato alla individuazione di opportuni criteri per il migliore inserimento paesistico-ambientale dell'intervento.
5. Il giudizio di impatto paesistico valuta le caratteristiche dell'impatto prodotto dall'opera prevista, facendo riferimento alle seguenti categorie:
 - a. **Impatto positivo**, quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire la finalità della pianificazione paesaggistica, ovvero quando migliora il quadro paesaggistico e/o la fruizione paesaggistica del contesto (quindi crea nuovi valori/risorse paesistici);
 - b. **Impatto neutro**, quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili;
 - c. **Impatto negativo**, quando l'intervento progettato compromette valori/risorse paesaggistici

- non riproducibili e necessita quindi di una riprogettazione e/o di adeguate forme di mitigazione.
6. Il responsabile del procedimento, nell'esprimere il giudizio di impatto paesistico di cui al comma 5, può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l'approvazione dello stesso alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto; il responsabile del procedimento può, altresì, in ogni caso, avvalersi, ai fini dell'espressione del suddetto giudizio, del parere della commissione per il paesaggio, ovvero della commissione edilizia, ove esistenti. L'eventuale richiesta di parere alla commissione per il paesaggio, ovvero alla commissione edilizia, comunque non sospende né interrompe i termini previsti dalla legge per il rilascio degli atti di assenso e di inizio lavori, che vanno quindi in ogni caso rispettati.
 7. Non sono approvabili, salvo quanto disposto dal comma 8, i progetti che superino la soglia critica di tolleranza e il cui impatto paesistico sia stato giudicato negativo, a meno che non siano ricondotti, tramite modifiche progettuali o previsione di specifiche opere di mitigazione paesistico-ambientale, ad un impatto paesistico inferiore alla soglia di tolleranza.
 8. Nel caso di progetti che superino la soglia di tolleranza, di cui al comma 2, e nel caso di progetti di particolare rilevanza pubblica, l'amministrazione competente può indire una conferenza pubblica tra i soggetti territorialmente interessati, al fine di valutare l'ammissibilità dell'intervento o di individuare possibili alternative o forme di mitigazione; a tale conferenza sono invitate le associazioni riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 (Istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale).
 9. Il giudizio di impatto paesistico può, altresì, essere espresso dalla Commissione per il Paesaggio qualora esistente.
 10. Al fine di evitare che, in contrasto con la finalità delle presenti norme, vengano inopportuna-mente penalizzati progetti di qualificante carattere innovativo, qualora sul giudizio di impatto paesistico negativo del progetto abbiano pesato considerazioni attinenti al linguaggio architettonico - quali design, materiali, colore - il proponente, assumendosene l'onere, può richiedere all'amministrazione competente di nominare un esperto di documentata esperienza e di comune gradimento che, previo sopralluogo e considerando gli elementi progettuali innovativi e il loro impatto paesistico, esprima un motivato giudizio. L'amministrazione competente è tenuta a riesaminare il progetto tenendo conto del giudizio espresso dall'esperto.
 11. Qualora il contesto che determina la sensibilità del sito interessato dall'intervento, si estenda nel territorio di più comuni, l'amministrazione competente al rilascio degli atti di assenso sente preventivamente tutti i comuni interessati.

12. In presenza di una disciplina paesaggistica di estremo dettaglio, contenente prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia, il giudizio paesistico si intende positivamente esposto qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.
13. Si considerano disciplina paesaggistica di estremo dettaglio anche gli strumenti urbanistici attuativi ai quali sia stata esplicitamente riconosciuta, in sede di approvazione, valenza paesaggistica.

ALLEGATO 2 – Interventi ed Opere di Mitigazione ambientale a valenza Paesistica

Con riferimento alla presente sezione, si richiamano le indicazioni che possono opportunamente essere utilizzate come traccia anche per la progettazione di Interventi di Mitigazione Ambientale:

- a. Realizzazione di nuove formazioni lineari, siepi e filari;
- b. Realizzazione di fasce tampone per l'abbattimento degli inquinanti.

Dal punto di vista ambientale ed agronomico, l'utilizzazione di più essenze (autoctone e tra loro compatibili) può indurre significativi miglioramenti ambientali sia dal punto di vista del paesaggio che del sistema ecologico dei coltivi.

L'attenzione sviluppata dal Piano è quella di condurre alla realizzazione di interventi di Mitigazione Ambientale che siano in grado sia di rispondere ad una funzione "paesaggistica", che caratterizzare un valore aggiunto dal punto di vista agronomico.

In ciò si ricorda che uno degli Obiettivi del P.G.T. è la costruzione di un Sistema di Mitigazioni e Compensazioni Ambientali.

Si ricorda inoltre e si fa presente che l'esecuzione di interventi di mitigazione comportanti l'accrescimento del patrimonio arboreo e arbustivo comunale può trovare, all'interno delle linee programmatiche espresse dal Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013, Misure di finanziamento utili ad ottimizzare l'onere mitigativo anche dal punto di vista economico, sia per le imprese che per i Comuni.

Caratteristiche base degli interventi di Mitigazione Ambientale... tipi, azioni ed attenzioni

a. Realizzazione di nuove formazioni lineari, siepi e filari

Comprende la "Costituzione e mantenimento di siepi e filari" lungo i coltivi e la viabilità secondaria (e storica), sia carraia che pedonale, con riferimento al Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.).

I modelli di siepi di seguito proposti sono stati individuati in modo da risultare compatibili con la moderna gestione del sistema irriguo e di colo (manutenzione meccanizzata dei canali) e per rispondere alle esigenze delle imprese agricole (che sono i soggetti direttamente interessati alla realizzazione ed allo sfruttamento del sistema).

All'interno del paesaggio agrario gli elementi lineari trovano quale localizzazione prevalente le linee di discontinuità del territorio rappresentate da: confini di proprietà, rete viaria di servizio, corsi d'acqua naturali, canali irrigui, aree marginali e linee di separazione di aree funzionalmente

diverse.

La valutazione dei parametri ecostazionali del sito costituisce base indispensabile per realizzare un buon impianto. I principali parametri da prendere in considerazione sono i caratteri termopluviometrici, le caratteristiche pedologiche, la profondità della falda, la presenza di venti locali e costanti, la ricorrenza di gelate, la presenza di fauna selvatica potenzialmente dannosa ai giovani impianti.

Occorre infine effettuare un'attenta analisi dei vincoli eventualmente esistenti riferiti a distanze dai confini, servitù gravanti, prescrizioni previste lungo i canali di pertinenza dei consorzi di bonifica, regolamenti comunali e codice della strada.

Per quanto riguarda la scelta delle specie da impiegare per la realizzazione dei filari e delle siepi si dovrà tenere conto di quanto segue:

- Caratteri ecostazionali delle aree d'impianto (osservazione della vegetazione spontanea esistente) e dei vincoli esistenti (distanze, ecc.);
- Capacità delle specie di assolvere alle funzioni da conseguire (ad esempio per ottenere un frangivento si dovranno impiegare specie sia arboree che arbustive in modo tale da occupare completamente il biospazio, nel caso di siepi a funzione protettiva e mellifera si impiegheranno specie arbustive spinose e a fioritura scalare...);
- Reperibilità del materiale di propagazione idoneo.

In linea generale, definiti gli obiettivi da ottenere, si scelgono le specie principali costitutive la struttura da ottenere e quindi si integra con le specie accompagnatorie seguendo i parametri sopra esposti. Sono da impiegarsi specie autoctone o naturalizzate evitando per quanto possibile impianti monospecifici al fine di conferire una maggiore stabilità ecologica e di perseguire la multifunzionalità dell'impianto.

In riferimento alla struttura essa rappresenta la modalità con cui le componenti vegetazionali occupano il biospazio disponibile. Essa dipende da una serie di parametri quali:

- Composizione specifica (impiego di soli arbusti, impiego di sole specie arboree e impiego di specie sia arboree che arbustive);
- Sesto di impianto impiegato (2-12 m per alberi, 1-1,5m per arbusti, impianti a sesto fitto per ottenere una chiusura veloce delle chiome e per abbattere i costi di manutenzione ..);
- Trattamento cui vengono sottoposte le piante impiegate (gestione ad altofusto o a ceduo, effettuazione di potature o libero sviluppo delle chiome).

Le principali forme di struttura delle siepi e dei filari sono:

- Frangivento alto: forma complessa costituita da alberi d'altofusto, alberi ceduati, piccoli

e grandi arbusti; disposti generalmente lungo la direzione N-S; elementi ad elevata multifunzionalità;

- Frangivento basso: costituiti da alberi di seconda e terza grandezza o alberi governato a ceduo misti a specie arbustive;
- Strutture governate a ceduo: caratteristici della pianura sono i filari a capitozza (tipicamente salice e gelso) e i filari gestiti a ceduo semplice (più frequentemente di robinia e platano);
- Siepi arbustive: potate o a sviluppo libero delle chiome.

(...)

La gestione delle siepi e dei filari si riferisce alla manutenzione necessaria a garantire il successo dell'impianto e si riferisce alle prime 2-3 stagioni vegetative successive alla messa a dimora.

Le principali operazioni da effettuarsi sono:

- Tutoraggio delle giovani piantine con canne di bambù;
- Inerbimento finalizzato al contenimento delle infestanti;
- Taglio dell'erba tra i filari dell'impianto;
- Ceduazione delle piante da allevare a ceppaia e degli arbusti;
- Irrigazioni di soccorso durante la stagione estiva o comunque in caso di manifesti stress idrici.

Per quanto attiene le principali tipologie di formazioni lineari che interessano il Paesaggio Sanzenonese, il nuovo Strumento ha individuato e classificato le seguenti tipologie:

- Ciliegio *Prunus avium*
- Farnia *Quercus robur*
- Frassino *Fraxinus excelsior*
- Olmo campestre *Ulmus minor*
- Pioppo bianco *Populus alba*
- Pioppo grigio *Populus canescens*
- Pioppo nero *Populus nigra*
- Salice bianco *Salix alba*
- Tiglio riccio *Tilia cordata*
- Acero campestre *Acer campestre*
- Carpino *Carpinus betulus*
- Ontano nero *Alnus glutinosa*

b. Realizzazione di fasce tampone per l'abbattimento degli inquinanti

Comprende:

- La "Realizzazione di fasce tampone per l'abbattimento degli inquinanti agricoli e sistemi ambientali di fitodepurazione";
- La realizzazione di "Barriere verdi e fasce fono-assorbenti".

L'inquinamento delle acque da parte di sostanze "nutrienti" (Azoto e Fosforo in particolare) riguarda in modo sempre più inquietante le aree agricole a causa degli ingenti quantitativi di fertilizzanti che vengono utilizzati. I terreni agricoli possono pertanto essere a tutti gli effetti considerati come una fonte diffusa di inquinamento.

Questo tipo di inquinamento sta alla base della crescita abnorme di alghe e piante acquatiche (eutrofizzazione delle acque) e può anche interferire negli usi potabili delle acque. La vegetazione può essere impiegata per il miglioramento della qualità delle acque.

Fasce tampone

Negli ambienti di pianura caratterizzati da una intensa attività agricola risulta pertanto importante destinare fasce di terreno collocate tra i coltivi ed i corsi d'acqua che svolgano una funzione di tampone nei confronti degli inquinanti trasportati dai deflussi di origine agricola.

Le piante risultano direttamente coinvolte nel processo di depurazione delle acque attraverso la filtrazione, l'assorbimento e l'immobilizzazione nei tessuti di P e N.

Sono inoltre responsabili dell'instaurarsi delle condizioni che favoriscono i processi di degradazione e trasformazione degli inquinanti.

Le fasce di vegetazione collocate in prossimità dei corsi d'acqua e in grado di intercettare i deflussi idrici sub superficiali provenienti dalle aree agricole, svolgono una importante funzione di filtro e fitodepurazione delle acque: funzione tampone.

Studi condotti da Veneto Agricoltura hanno dimostrato che fasce tampone di recente impianto sono in grado di ridurre del 50% i carichi di azoto totale disciolto che le attraversano per via subsuperficiale.

Tali formazioni inoltre svolgono altre ed importanti funzioni ricollegabili alle più generiche formazioni lineari collocate in ambito agricolo:

- Produzione di biomassa per la produzione di energia;
- Barriera frangivento;
- Immobilizzazione di CO₂;
- Aumento della biodiversità.

Poiché l'efficacia dell'azione tampone è legata alla possibilità che i flussi idrici subsuperficiali vengano intercettati dalle radici delle piante è necessario conoscere le linee di deflusso delle acque.

Le fasce tampone boscate possono essere ricondotte a tre tipologie: formazioni monofilare (in prevalenza siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate.

La larghezza delle fasce tampone disposte lateralmente ai canali può essere variabile da poche metri (3 - 5) sino a 10 - 15 ml, in rapporto agli obiettivi da ottenersi e alla disponibilità di superficie utile. In relazione alle esigenze ed alle aspettative si potranno scegliere alcune specie piuttosto che altre ed utilizzare diversi moduli di impianto. In particolare alle specie arbustive sono generalmente demandate le funzioni tampone e naturalistica; è pertanto possibile effettuare una scelta molto ampia ed utilizzare un grande numero di specie. Per quanto riguarda la componente arborea e quindi la funzione produttiva, esiste una più limitata possibilità di scelta.

Ci si orienterà necessariamente verso specie a rapido accrescimento e che si prestano ad essere governate a ceduo; oppure verso specie dal legname pregiato, allevate ad alto fusto per la produzione di legname da opera.

Le problematiche correlate alla manutenzione della rete irrigua (ripulitura dei fossi e sfalcio delle ripe) possono essere superate prevedendo l'impianto delle fasce solo su un lato del canale o programmando la tempistica delle manutenzioni in coincidenza del turno di utilizzazione delle piante introdotte.

Fitodepurazione

La fitodepurazione si è andata affermando negli ultimi anni come una tecnica di trattamento delle acque inquinate.

Si tratta di una serie di processi di tipo biologico e chimico-fisico con cui la componente vegetale agisce migliorando la qualità delle acque sia tramite azione diretta sia per azione di batteri che si sviluppano sui loro apparati radicali e rizomatosi o nell'ecosistema in cui vivono. I principali meccanismi di fitodepurazione consistono in: sedimentazione, filtrazione, assorbimento, degradazione biologica, precipitazione, processi biochimici, ecc. I processi fitodepurativi vengono attuati nei confronti di diverse forme di inquinamento tra cui le principali sono: i solidi sospesi, la carica azotata, il fosforo, la sostanza organica e i metalli pesanti.

Sistemi di fitodepurazione possono trovare una propria collocazione funzionale a valle di impianti di depurazione convenzionali e in prossimità dell'immissione dei colatori nei corsi d'acqua principali (Lambro). L'azione di fitodepurazione trova quale strumento di applicazione il sistema palustre.

Si tratta di un filtro ambientale realizzato sfruttando l'esistenza di zone umide naturali, intervenendo eventualmente al fine di migliorarne l'efficienza, oppure con la costruzione di zone umide artificiali compatibilmente con le caratteristiche locali (terreni impermeabili, ecc.). L'azione fitodepurativa viene svolta principalmente tramite idrofite emergenti e le specie maggiormente impiegate sono: *Phragmites*

australis (cannuccia di palude), *Typha latifolia* (mazzasorde) e *Scirpus lacustris* (giunco di palude). È possibile l'impiego alternativo od integrativo di idrofite galleggianti (lenticchia d'acqua) e di idrofite sommerse anche se possono presentare alcuni effetti non voluti quali aumento dei costi di gestione dell'impianto e rischio d'introdurre nell'ecosistema specie invadenti non originarie (peste d'acqua e giacinto d'acqua).

Dal punto di vista operativo la costruzione di un ecosistema filtro di tipo palustre comporta, una volta scelta la localizzazione, il livellamento del terreno e la creazione di argini di dimensioni contenute per la raccolta delle acque. È quindi necessaria la piantumazione degli elementi vegetali necessari per l'innescare dei processi fitodepurativi. Oltre alle idrofite è da prevedersi la messa a dimora, lungo i lati esterni della struttura, di specie autoctone igrofile e mesoigrofile sia arboree che arbustive.

In aggiunta alla funzione principale di fitodepurazione si conseguono una serie di prodotti caratteristici delle zone umide in generale: aumento della biodiversità, creazione di importanti habitat per l'avifauna, creazione di nicchie ecologiche per la fauna specializzata, aumento del valore paesaggistico dell'intero comprensorio territoriale in cui è inserita la zona umida. Sono conseguibili inoltre, in relazione agli indirizzi di gestione, sistemi d'uso accompagnatori tipo: impiego dell'area quale cassa di espansione e ed impiego a finalità didattico-ricreative.

Barriere verdi e fasce fono-assorbenti

Le barriere verdi sono strutture lineari di altezza, profondità e composizione variabile che localizzate in prossimità della sede stradale assolvono ad una molteplicità di funzioni. In particolare si prestano ad una protezione dell'ambiente circostante sia dal punto di vista estetico sia per quello che riguarda l'inquinamento atmosferico ed acustico.

Una strada dove il traffico automobilistico risulti costante può essere considerata una fonte inquinante di tipo lineare.

L'onda sonora, che è costituita dal movimento vibratorio dell'aria, disperde la sua energia quando è costretta ad un cammino complesso degradandosi per attrito in calore.

Lo scopo della barriera vegetale è appunto quello di costringere l'onda sonora ad un percorso tortuoso tra i rami e le foglie della vegetazione lungo il quale possa dissipare la propria intensità.

Ne consegue che dimensione e distribuzione degli ostacoli influenzano in modo determinante la quantità di energia dissipata e quindi la riduzione del rumore.

Una barriera verde efficiente, per quanto compatta, non dovrà mai risultare del tutto impermeabile al vento; barriere impermeabili infatti deviano semplicemente la massa d'aria, mentre barriere dense ma permeabili fungono da filtro.

In linea di massima una barriera verde fonoassorbente non dovrebbe avere uno spessore inferiore ai 30

m. ed essere collocata il più vicino possibile alla sede stradale.

Le specie vegetali da impiegarsi nella realizzazione delle barriere verdi devono essere scelte fra le specie autoctone, già presenti sul territorio, tenendo conto delle esigenze ecologiche specifiche e della resistenza all'inquinamento atmosferico. Queste specie sono:

- Biancospino *Crataegus monogyna*
- Corniolo *Cornus mas*
- Coronilla *Coronilla emerus*
- Crespino *Berberis vulgaris*
- Dafne *Daphne mezereum*
- Frangola *Frangula alnus*
- Fusaggine *Euonymus europaeus*
- Ginepro comune *Juniperus communis*
- Ginestra dei tintori *Genista tinctoria*
- Lantana *Viburnum lantana*
- Ligustro *Ligustrum vulgare*
- Nocciolo *Corylus avellana*
- Pallon di maggio *Viburnum opulus*
- Prugnolo *Prunus spinosa*
- Rovo comune *Rubus ulmifolius*
- Salice caprino *Salix caprea*
- Salice eleagno *Salix eleagnos*
- Salice francese *Salix triandra*
- Salice grigio *Salix cinerea*
- Sambuco *Sambucus nigra*
- Sanguinello *Cornus sanguinea*
- Spincervino *Rhamnus catharticus*

Le piante arboree dovranno essere collocate con un sesto di impianto molto denso a quinconce di 3 x 3 m; tra le file degli alberi verranno messi a dimora nuclei di specie arbustive impiegando sempre un sesto di impianto a quinconce ma di 1 x 1 m.

L'impianto sarà realizzato a nuclei di lunghezza e profondità variabile, disposti in modo sfalsato fra di loro. In particolare attraverso lo schema di impianto descritto si creeranno delle piccole radure che favoriranno il movimento delle masse d'aria all'interno della fascia e la formazione di camini termici, in generale un maggiore rimescolamento delle masse d'aria e pertanto una maggiore sottrazione di sostanze inquinanti e di attenuazione del rumore.

Si sono riconfermate dalla strumentazione previgente alcune tipologie di intervento per la compensazione ecologica:

Specie arboree tipo A

Ciliegio *Prunus avium*, Farnia *Quercus robur*, Frassino *Fraxinus excelsior*, Olmo campestre *Ulmus minor*, Pioppo bianco *Populus alba*, Pioppo grigio *Populus canescens*, Pioppo nero *Populus nigra*, Salice bianco *Salix alba*, Tiglio riccio *Tilia cordata*.

Specie arboree tipo B

Acero campestre *Acer campestre*, Carpino *Carpinus betulus*, Ontano nero *Alnus glutinosa*.

Specie arboree tipo C

Biancospino *Crataegus monogyna*, Corniolo *Cornus mas*, Coronilla *Coronilla emerus*, Crespino *Berberis vulgaris*, Dafne *Daphne mezereum*, Frangola *Frangula alnus*, Fusaggine *Euonymus europaeus*, Ginepro comune *Juniperus communis*, Ginestra dei tintori *Genista tinctoria*, Lantana *Viburnum lantana*, Ligustro *Ligustrum vulgare*, Nocciolo *Corylus avellana*, Pallon di maggio *Viburnum opulus*, Prugnolo *Prunus spinosa*, Rovo comune *Rubus ulmifolius*, Salice caprino *Salix caprea*, Salice eleagno *Salix eleagnos*, Salice francese *Salix triandra*, Salice grigio *Salix cinerea*, Sambuco *Sambucus nigra*, Sanguinello *Cornus sanguinea*, Spincervino *Rhamnus catharticus*.

1. Tipologia 1: Impianto di mitigazione a filare composto

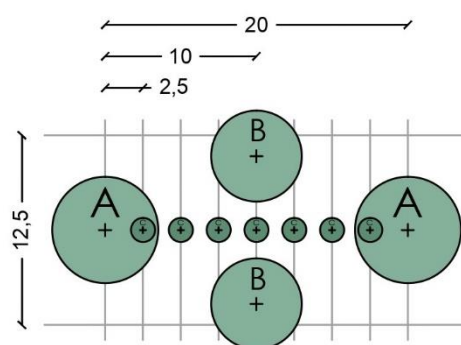
Definizione:

Aree a verde consistenti in barriere vegetali dai connotati fortemente naturali formi, esclusivamente formate da specie autoctone, da collocarsi con funzioni di mascheramento visivo, di mitigazione paesaggistica, del rumore e delle polveri.

Materiale vegetale:

Specie arboree di tipo A e B di misura non inferiore a 2,5-3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non inferiore a 10 cm. Specie arbustive di tipo C di misura non inferiore a 0,8-1,1 m alla piantagione.

Tipologia di impianto:



2. Tipologia 2: Impianto di compensazione a filare semplice

Definizione:

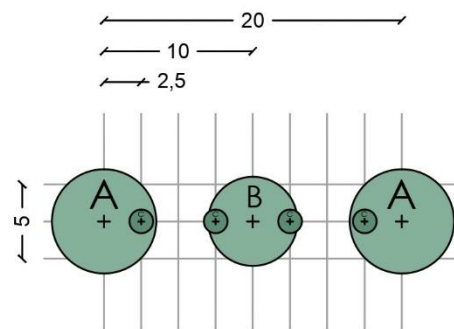
Fasce a verde lineari, dai connotati prevalentemente paesaggistici ed agroambientali, riferite al sistema prati / siepi / filari campestri e caratterizzate da una fruizione degli spazi aperti di tipo rurale.

Materiale vegetale:

Specie arboree di tipo A e B di misura non inferiore a 2,5-3 metri alla piantagione, con circonferenza del fusto misurata a un metro da terra non

inferiore a 10 cm. Specie arbustive di tipo C di misura non inferiore a 0,8-1,1 m alla piantagione.

Tipologia di impianto:



3. Tipologia 3: Impianto di compensazione a macchia arbustiva

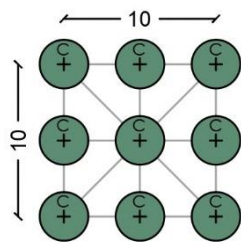
Definizione:

Aree estensive a verde, dai connotati prevalentemente agroambientali, caratterizzate da una forma non lineare e da una forte compattezza vegetazionale.

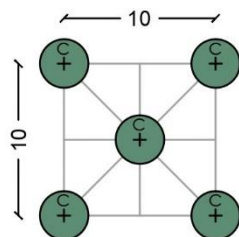
Materiale vegetale:

Specie arbustive di tipo C di misura non inferiore a 0,8-1,1 m alla piantagione.

Tipologia di impianto: 3a. Densità alta: 6 piante ogni 100 mq



3b. Densità bassa: 3 piante ogni 100 mq

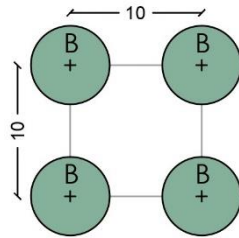


4. Tipologia 4: Impianto di compensazione a macchia arborea

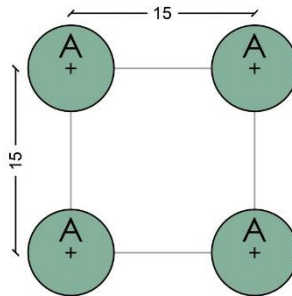
Definizione: Aree estensive a verde, dai connotati prevalentemente agroambientali, caratterizzate da una forma non lineare e da una griglia arborea.

Materiale vegetale: Specie arbustive di tipo A e B di misura non inferiore a 2,5-3 m alla piantagione.

Tipologia di impianto: 4a. Densità alta: specie di tipo B per 1 pianta ogni 100 mq



4b. Densità bassa: specie di tipo A per 1 pianta ogni 225 mq



ALLEGATO E

**NORME GEOLOGICHE
DI VARIANTE GENERALE**

REGIONE LOMBARDIA
COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO



**Piano di Governo del Territorio
VARIANTE GENERALE**

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA
(L.R. 11.3.05 N.12; D.G.R. 30.11.11 n. 9/2616)

Zona sismica 3

NORME GEOLOGICHE DI VARIANTE GENERALE



**IL GEOLOGO
DR GIOVANNI BASSI
Marzo 2022
AGOSTO 2024**

Collaboratore: dott. geol. Andrea Anelli

Sommario

Art. 1 - CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2, con modeste limitazioni: Livello Fondamentale della Pianura	3
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3, con consistenti limitazioni.....	3
Art. 3 - Sottoclasse 3b, consistenti limitazioni, area con terreni a permeabilità elevata e/o falda inferiore a 5 metri dal p.c.....	4
Art. 4 - Sottoclasse 3c: Zona di rispetto di pozzi pubblici.	5
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 4 con gravi limitazioni.....	5
Art. 5 - Sottoclasse 4a, valle del Lambro (golena aperta), Fascia A del PAI.....	5
Art. 6 - Sottoclasse 4b, orlo di terrazzo morfologico o scarpata.....	6
Art. 7 - Sottoclasse 4c, pozzo pubblico, area di tutela assoluta	7
Art. 8 - Sottoclassi 4d - corsi d'acqua e relative fasce di rispetto	7
Art. 9 - Norma di collegamento con il PAI	8
Art. 10 - Pericolosità sismica locale	9
Art. 11 - Cimiteri.....	10
Art. 12 - Norme per gli ambiti di trasformazione, tutela del suolo e sottosuolo	10
Art. 13 - Bonifica e sistemazione di fondi agricoli con escavazione	11
Art. 14 - Terre e rocce da scavo	11
Art. 15 - Opere igienico-sanitarie	12
Art. 16 - Relazione geologica di fattibilità (R3).....	12
Art. 17 - Relazione geologica (R1).....	13
Art. 18 - Relazione geotecnica (R2).....	14
Art. 19 - Invarianza idrogeologica, idrologica ed idraulica.....	14
Art. 20 - Locali interrati e seminterrati	15
APPENDICE 1 - Norme PAI	16

NORME GEOLOGICHE DI VARIANTE (N.G.V.)

Si dettano, qui di seguito, le Norme Geologiche di Piano riferibili alle seguenti carte, scala 1: 10.000, “dei Vincoli”, “di Sintesi” e “di Fattibilità Geologica”.

Art. 1 - CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2, con modeste limitazioni: Livello Fondamentale della Pianura

In questa classe sono compresi i terreni appartenenti alle unità geomorfologiche della parte occidentale del territorio comunale appartenenti interamente al LFdP, rappresentanti la piana proglaciale würmiana esterna alle cerche costruite dalle morene frontali, incisa da un reticolo idrografico permanente di tipo meandriforme.

In osservanza delle norme sovraordinate e delle caratteristiche di questi terreni, per ogni intervento di nuova edificazione o di riforma del patrimonio edilizio, privato e pubblico, esistente e di progetto è dovuta l'esecuzione di approfondimenti geologici, geotecnici, idrogeologici e sismici, con indagini geognostiche in sito e con relazione geologica di fattibilità, geologica e geotecnica da redigere nelle forme della D.G.R. 30.03.17 N. X/5001.

Le relazioni suddette definiranno: soggiacenza locale della falda, drenaggio e smaltimento delle acque, caratteristiche geologiche, sismiche e geotecniche dei terreni (portanza, cedimenti, suolo sismico, potenziale di liquefazione) come da D.M.17.01.18.

Questi adempimenti sono d'obbligo per tutte gli interventi pubblici e privati che comportino modificazioni del rapporto costruzione-terreno.

Nelle aree rurali non è consentita l'esecuzione di vasche di contenimento di liquami con fondo non impermeabilizzato.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3, con consistenti limitazioni

Art. 2 - Sottoclasse 3a, Fascia B del Piano per l'Assetto Idrogeologico del fiume Po (PAI).

Queste aree sono comprese tra l'area golenale e il limite dell'esondazione potenziale con tempi di ritorno di 200 anni. Pertanto si applicano le norme relative alla fascia B del PAI (vedi art. 30 Norme di Attuazione - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico).

Art. 3 - Sottoclasse 3b, consistenti limitazioni, area con terreni a permeabilità elevata e/o falda inferiore a 5 metri dal p.c.

Queste aree sono perimetrare nella carta di sintesi e sono generalmente appartenenti alla valle alluvionale del fiume Lambro. Hanno dinamica prevalentemente deposizionale, in parte inondabili, costituite da sedimenti recenti, vulnerabilità idrogeologica da alta a medio alta.

In queste aree si applicano le norme di cui al precedente articolo 1.

I terreni, appartenenti a questa sottoclasse, caratterizzati da un'elevata vulnerabilità idrogeologica e da falda periodicamente prossima al p.c., sono soggetti alla seguente disciplina:

Sono vietati:

- esecuzione di locali interrati,
- smaltimento e stoccaggio di fanghi e rifiuti civili ed industriali,
- esecuzione di vasche di contenimento di liquami zootecnici e/o di sostanze chimiche sprovviste di impermeabilizzazione e poste al di sotto del piano campagna,
- cave e bonifiche agricole con asportazione di materiale o per allevamenti ittici e di turismo ittico.

Livellamenti di terreni agricoli, ai fini del miglioramento fondiario, con totale reimpiego dei materiali entro lo stesso fondo, debbono essere motivati da apposita relazione geologica e geopedologica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito.

I piani attuativi, gli interventi di nuova costruzione e di urbanizzazione saranno assentiti se le condizioni geologiche locali siano documentate da specifica indagine geognostica e sismica.

Qualora si intendano eseguire scavi al di sotto del piano campagna si dovranno indicare, tutte le opere, comprese le provvisorie, di sostegno, gli aggottamenti, ecc. e i tempi di esecuzione.

Acque di scarico, provenienti dall'aggottamento della falda, non potranno essere immesse, direttamente e/o indirettamente nella fognatura pubblica.

Per le condizioni di elevata vulnerabilità idrogeologica e per possibili episodi di allagamenti e ristagni durante periodi particolarmente piovosi, è vietato costruire al disotto del piano campagna.

Inoltre si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Gli edifici dovranno essere costruiti, almeno 50 cm, al di sopra del livello di allagamento atteso definito da relazione idraulica sito-specifica. La relazione geologica sarà corredata da sezioni di dettaglio con indicata la quota di sicurezza,
- b) Le fognature dei nuovi edifici dovranno dotarsi di sistemi di sicurezza che impediscano il rigurgito, verso l'interno, dei reflui,
- c) Gli accessi agli edifici, che sovrappassano i corsi d'acqua, dovranno essere dotati di luce adeguata tale da consentire il libero deflusso delle acque.

Art. 4 - Sottoclasse 3c: Zona di rispetto di pozzi pubblici.

La zona di rispetto dei pozzi pubblici è inserita in Classe di fattibilità geologica 3 è disciplinata da D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. Parte Terza e da D.G.R. 10/04/03 n. 7/12693.

In particolare si richiama la norma (All.1, punto 3, DGR 10-04-03 N. 7/126939) per cui nella zona di rispetto le nuove tratte di fognatura, siano esse private che pubbliche, dovranno costituire un sistema bidirezionale, dall'interno verso l'esterno e viceversa e recapitare esternamente all'a zona di rispetto evitando, ove possibile, presenza di manufatti ed elementi di discontinuità.

Nella zona di rispetto l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 21, comma 3, punto 2, del D.Lgs. 152/99 e ss. mm. ed ii., tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, in assenza di diverse disposizioni regionali, è subordinata all'esecuzione di indagine idrogeologica di dettaglio, secondo i criteri temporale o idrogeologico di cui alla D.G.R. 27.6.96 n.6/15137, "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque pubbliche sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto 1, lett. f, D.P.R.17.5.88 N. 236) e ss.mm. ii.", che porti alla ripermimetrazione di tali zone o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 4 con gravi limitazioni

Art. 5 - Sottoclasse 4a, valle del Lambro (golena aperta), Fascia A del PAI.

In questa sottoclasse è compresa l'area di golena aperta del fiume Lambro ove il rischio idraulico è più elevato. In questa sottoclasse, è vietata nuova edificazione che comporti

residenza stabile e/o saltuaria. Questa sottoclasse corrisponde all'area in cui si espande l'onda di piena, è inoltre caratterizzata da vulnerabilità idrogeologica alta.

Sono consentite le opere di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e le ristrutturazioni che trasferiscano le abitazioni presenti a livello di sicurezza, pari a 1,0 m al di sopra della quota della massima piena bicentenaria di progetto.

In questa zona, non è consentito spargere e stoccare rifiuti e fanghi di depurazione.

L'attività agricola può essere esercitata nelle forme in uso ma non potranno esservi eseguiti nuovi edifici ed attrezzature.

Nell'alveo e nei paleoalvei della Fascia A, potranno essere eseguiti solo interventi di sistemazione idrogeologica, anche con estrazione di inerte (es. casse di espansione). Tali interventi dovranno essere valutati, con studio apposito, che definisca le compatibilità idrauliche, idrogeologiche ed ambientali.

Le scarpate morfologiche naturali, prodotte dall'erosione fluviale, costituiscono elementi essenziali del paesaggio di golena, pertanto debbono essere mantenuti, tutelati e valorizzati con interventi di recupero e di riforestazione.

In particolare nella fascia A del PAI sono vietate:

- attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti;
- coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
- realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere, il divieto di stoccare letame e stallatico.

Art. 6 - Sottoclasse 4b, orlo di terrazzo morfologico o scarpata

Nel territorio comunale sono presenti orli di scarpata morfologica, che costituiscono l'elemento essenziale del paesaggio; affinché ciò sia mantenuto, è vietata l'esecuzione di scavi e/o sbancamenti, livellamenti ed altri lavori che possano alterarne l'attuale profilo plano-altimetrico al piede ed al pizzo, per una profondità minima di 10 m.

La presenza ed estensione dell'orlo di scarpata, entro il perimetro di aree edificate, deve essere verificato in loco con rilevamento geologico di dettaglio.

Nel centro abitato, ove comunque prevalgono le norme urbanistiche, i terreni del terrazzo possono subire modificazioni per il miglioramento delle condizioni abitative e statiche degli edifici già realizzati e per gli adeguamenti igienico sanitari previsti dai regolamenti locali e da quanto previsto dall'art. 27, lettera a), b), c) della L.R. 12/05.

Le superfici di raccordo, di cui alla carta geologica, possono essere modificate, a tal fine è indispensabile la relazione geologica che motivi la necessità e la fattibilità dell'intervento proposto, indichi le tecniche di intervento e le mitigazioni e compensazioni ambientali.

È consentita l'esecuzione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico che tuttavia dovranno essere motivate e compensate con opere di mitigazione paesaggistica.

Art. 7 - Sottoclasse 4c, pozzo pubblico, area di tutela assoluta

Intorno ai pozzi pubblici per uso idropotabile si applicano le norme nazionali e regionali che disciplinano la protezione della risorsa e della salute pubblica come qui di seguito differenziate nelle seguenti zone.

L'area di tutela assoluta, prevista dal Decreto Legislativo n. 152/99, art. 21 comma 2 e ss.mm.ii. con estensione di 10 m di raggio dal pozzo deve essere adeguatamente protetta con recinzione ed adibita esclusivamente ad opere di captazione e a strutture di servizio.

Le aree di tutela assoluta intorno ai pozzi pubblici sono evidenziate nella Carta dei Vincoli e di Sintesi.

Art. 8 - Sottoclassi 4d - corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

La D.G.R. n. XI/5714 del 15/12/2021 dispone che, fino alla individuazione dei reticoli idrici e della sua approvazione, con parere obbligatorio e vincolante, della Sede Territoriale Regionale competente ed al suo recepimento con variante urbanistica (D.G.R. 5.1.02 n. 7/7868 punto 3 e 5.1), sulle acque pubbliche, come definite dalla Legge 5.1.94 n. 36 e relativo regolamento, valgono le prescrizioni del R.D. 25.07.1904 N. 523, art. 93, in particolare il divieto di edificare a 10 m , misurati, in orizzontale, dal ciglio superiore del corso d'acqua e/o, se il corpo idrico è pensile, dal piede del rilevato e di eseguire recinzioni a non meno di 5 m, pure misurati come sopra.

Sono inoltre da osservare le seguenti prescrizioni:

- Nessun corso d'acqua, potrà essere deviato dal suo alveo né manomesso, né potranno essere modificate le giaciture delle sponde, le quote e la disposizione del fondo, delle sezioni di deflusso e le caratteristiche idrauliche del corpo idrico;
- Su tutti i corsi d'acqua, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli che ne ricostituiscano l'alberatura di ripa e le siepi,
- Tutti i canali e le rogge saranno mantenuti, ove possibile, con fondo e sponde in terra, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti,
- Su tutti i corsi d'acqua qualsiasi opera ed intervento dovrà essere, preferibilmente, eseguita con criteri di ingegneria naturalistica, per i manufatti e le opere d'arte dovranno essere impiegati materiali tipici,
- Nella fascia di 10 m dai corsi d'acqua è vietato lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti, di reflui organici e dello stallatico ed il loro spargimento,
- Scavi di carattere permanente, al di sopra della falda idrica, dovranno essere eseguiti alla distanza minima di 10 m dal corso d'acqua,
- Scavi in falda, di carattere permanente, dovranno mantenersi a distanza pari alla massima profondità di scavo, incrementata di 10 m.

È vietato, ai sensi del D. LGS. 152/99 art. 21 e ss.mm.ii., Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico e dell'art. 21 Norme di Attuazione, D.P.C.M. 8.8.01, l'intubamento dei corsi d'acqua se non per comprovate esigenze sanitarie e di sicurezza. L'autorizzazione sarà rilasciata dall'Autorità idraulica competente.

Nelle aree urbane la fascia di rispetto dai corsi d'acqua si ridurrà a 5 m, successivamente all'approvazione di detta riduzione da parte della Regione, come disposto dalla D.G.R. 25.01.02 n. 7/7868 e ss. mm. ii.

Art. 9 - Norma di collegamento con il PAI

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) riguarda il territorio in discussione nella forma qui di seguito esposta:

Fascia C: - Area di inondazione per piena catastrofica;

Fascia B: - Fascia di esondazione;

Fascia A: - Fascia di deflusso della piena.

Nei terreni ricadenti nel perimetro delle tre fasce PAI prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione di detto piano, in particolare si richiamano: art. 1, comma 5 e 6,

art. 29, comma 2, art. 30, comma 2, art. 31, art. 32, commi 3 e 4, art. 38 e 38 bis, art. 39, comma dall' 1 al 6, art. 41.

Si allega lo stralcio delle Norme di attuazione PAI qui sopra citate.

Art. 10 - Pericolosità sismica locale

Il territorio in discussione è in zona sismica 3 con scenario di pericolosità sismica locale Z4a, costituito in prevalenza da depositi alluvionali di fondovalle granulari e/o coesivi. La presenza di numerose aree con soggiacenza della falda superficiale, unitamente alle caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni in questione, ha permesso di definire per queste zone uno scenario di **pericolosità sismica locale Z2b, con possibili effetti di liquefazioni.**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere verificati ai fini della sicurezza antisismica, anche eseguendo misure con metodo a stazione singola HVSR (Nakamura) o analoghi al fine di definire, opportunamente interpretati col metodo di Regione Lombardia, le frequenze di risonanza del sito e della struttura.

Nella analisi di pericolosità sismica locale per le nuove edificazioni e ristrutturazioni, qualora il Fattore di amplificazione sismica locale, definito con metodo di Regione Lombardia, superi le soglie comunali, si adotteranno i parametri del suolo sismico superiore; in alternativa si eseguirà il terzo livello di approfondimento. Tale verifica sarà eseguita applicando il DM 17/01/2018 ed il disposto di DGR.IX/2616, di cui si trascrive qui di seguito il capitolo 1.4.3 "Analisi della sismicità del territorio e carta della pericolosità sismica locale":

"3^a livello: definizione degli effetti di amplificazioni tramite indagini e analisi più approfondite. Tale livello si applica in fase progettuale nei seguenti casi:

- presenza di aree caratterizzate da effetti di instabilità, cedimenti e/o liquefazione (zone Z1e Z2), nelle zone sismiche 2 e 3 per tutte le tipologie di edifici, ..."

Con scenario di pericolosità sismica locale Z2b, il terzo livello è obbligatorio; in particolare per questo scenario la verifica verterà sulle possibili liquefazioni e sarà documentata con approfondimenti geognostici locali.

Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche di almeno 15 m per la determinazione del potenziale di liquefazione.

L'analisi antisismica per tutte le strutture è obbligatoria e sarà documentata da specifica indagine sismica e geognostica con cui definire localmente il fattore di amplificazione sismica locale ed il tipo di suolo sismico.

La D.G.R. 30 marzo 2016 - n. X/5001 stabilisce le forme del deposito delle relazioni geologica di fattibilità, geologica e geotecnica ed il percorso logico della verifica antisismica. Si richiama all'obbligo di osservarne il contenuto ed il senso logico.

Nel territorio comunale sono presenti parziali lembi di orlo di terrazzo morfologico. Tale scarpata è evidenziata in Carta di Pericolosità Sismica Locale con scenario di pericolosità sismica locale Z3a. Al riguardo si precisa che dovrà essere eseguito un rilievo topografico della scarpata nel sito interessato da modifiche urbanistiche ed edilizie al fine di stabilirne l'altezza. Qualora l'altezza del terrazzo sia maggiore di 10 m e la pendenza superiore del 10%, si prefigura lo scenario Z3a e si possono verificare amplificazioni topografiche. Qualora si configurino le condizioni dello scenario Z3a si procederà con verifica di cui alla DGR 9/2616, paragrafo 2.2.1.1 zona di scarpata (scenario Z3a).

Nel caso si prevedano costruzioni con strutture flessibili e sviluppo verticale indicativamente compreso tra 5 e 15 piani, in presenza di scenario Z3a è necessario effettuare analisi di terzo livello.

Se l'analisi sismica rivelerà possibili effetti di amplificazione locale da terrazzo morfologico, la deliberazione regionale prevede che, nel caso di presenza contemporanea di effetti litologici (Z4) e morfologici (Z3a), si analizzeranno entrambi e si sceglierà quello più sfavorevole.

Art. 11 - Cimiteri

Al fine di tutelare le acque di falda da inquinamento e di garantire le migliori condizioni per le inumazioni è obbligatorio, ai sensi del Regolamento Regionale 9.11.04 n. 6 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali", Allegato 1, Punto 2, Comma A accompagnare ogni ampliamento e costruzione nell'ambito del cimitero con relazione geologica, idrogeologica e geotecnica che determini: la posizione della falda, la sua escursione stagionale, le caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni di inumazione e di fondazione.

Art. 12 - Norme per gli ambiti di trasformazione, tutela del suolo e sottosuolo

Al fine di garantire il perseguimento di condizioni ambientali migliorative nelle aree di trasformazione, che da destinazione produttiva passeranno, per effetto della pianificazione urbanistica, a residenziali e/o a servizi, sia in fase di adozione del piano attuativo che in sede di rilascio di permesso di costruire e/o di provvedimento equipollente, si procederà alla esecuzione di indagini geognostiche, sismiche, ambientali ed accertamenti, sia diretti che

indiretti, tali da definire le caratteristiche qualitative del suolo e del sottosuolo, la soggiacenza e il flusso della falda superficiale, la vulnerabilità idrogeologica del sito, i rapporti con l'idrografia di superficie e quanto occorra per una completa e scientifica caratterizzazione del sito. Il piano delle indagini, sia in sede preliminare che attuativa, dovrà essere concordato con ARPA; detto piano sarà correlato e coerente con la relazione geologica richiesta dalle norme geologiche di piano.

Qualora si vogliano eseguire o rendere abitabili locali interrati o seminterrati questi dovranno disporre il piano di fondazione al di sopra del livello di massima escursione della falda e dovranno verificare la compatibilità con le linee guida regionali della D.D.G. Welfare-Strutture ambienti di vita e di lavoro 21.12.2011 N. 12678 da Rischio Radon.

Art. 13 - Bonifica e sistemazione di fondi agricoli con escavazione

Le bonifiche e le sistemazioni di terreni con escavazione dovranno essere eseguite come da provvedimento di autorizzazione e da convenzione con il Comune e dovranno essere motivati con relazione geologica (art. 49 D. LGS. 42/04).

Non è consentito distribuire e/o stoccare fanghi e rifiuti, sui terreni interessati da tali lavori per un periodo di almeno 10 anni.

Art. 14 - Terre e rocce da scavo

La disciplina delle terre e rocce da scavo è dettata da norme nazionali e regionali. In particolare il DPR 13-06-2017 n.120 che ha abrogato il D.M. 161/2012 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo e l'art. 186, D. Lgs. 152/2006 (c.d. Testo Unico Ambiente).

Il D.P.R. 120/2017 stabilisce i criteri qualitativi e le condizioni da soddisfare affinché i materiali di scavo siano considerati sottoprodotti e non rifiuti, come stabilito dal Codice dell'Ambiente (D. Lgs. n. 152/2006). In particolare, il provvedimento prevede che le terre e rocce da scavo, per poter essere considerate sottoprodotti, devono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) essere generate durante la realizzazione di un'opera, di cui costituiscono parte integrante e il cui scopo primario non è la produzione di tali materiali;
- b) essere utilizzate, in conformità al Piano di Utilizzo:
 - nel corso dell'esecuzione della stessa opera, nel quale sono state generate, o di un'opera diversa, per la realizzazione di reinterri, riempimenti, rimodellazioni, rilevati, ripascimenti,

interventi a mare, miglioramenti fondiari o viari oppure altre forme di ripristini e miglioramenti ambientali;

- in processi produttivi, in sostituzione di materiali di cava;

c) essere utilizzabili direttamente, ossia senza alcun ulteriore trattamento diverso dalla normale pratica;

d) soddisfare i requisiti di qualità ambientale.

La sussistenza di queste condizioni deve essere dichiarata nel Piano di Utilizzo che va presentato all'Autorità prima dell'inizio dei lavori.

Il Decreto suddetto non interviene in materiali da scavo prodotti nell'ambito dei cantieri con produzione sino a 6.000 mc ("piccoli cantieri").

Art. 15 - Opere igienico-sanitarie

Le opere igienico sanitarie (fognature, collettamento, depurazione, tubazioni ecc.), dovranno essere documentate con relazione geologica e geotecnica, come proposto dal D.M. 12.12.85 "Norme tecniche relative alle tubazioni".

La relazione prodotta documenterà le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e geotecniche dei terreni interessati dalle tubazioni, anche documentate con indagini geognostiche specifiche, prevedrà le difese da attuare per proteggere le tubazioni dall'ingressione d'acqua superficiale e di falda, dalle correnti vaganti, ecc.

La relazione analizzerà compiutamente le interrelazioni tra acque di superficie e di falda al fine di proteggere queste da inquinamenti e sversamenti e valuterà le condizioni di sicurezza (profondità massima senza armature e casseri, ecc.) da prescrivere per gli scavi.

L'Ente Gestore del S.I.I. è tenuto ad esprimere parere tecnico preventivo, obbligatorio e vincolante, sul progetto esecutivo delle opere fognarie e sulla compatibilità quali-quantitativa degli scarichi in cessione da realizzarsi da parte del privato, in osservanza con il R.R. n.6 del 29/03/2019 e del "Regolamento del Servizio Idrico Integrato".

Per quanto attiene la realizzazione e/o lo spostamento di opere acquedottistiche queste sono di esclusiva competenza del gestore S.I.I.

Art. 16 - Relazione geologica di fattibilità (R3)

La relazione geologica di fattibilità è documento obbligatorio e deve rispondere a quanto stabilito in D.G.R. IX/2616 punto 4 e D.G.R. 30 marzo 2016 - n. X/5001 "Approvazione delle

linee di indirizzo e coordinamento per l'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica, con la compilazione dei moduli specifici".

La relazione è finalizzata a verificare la fattibilità dell'intervento nonché a rispettare le norme geologiche di PGT per la specifica classe di fattibilità geologica e di pericolosità sismica, deve evidenziare i fattori di rischio, indicare le eventuali mitigazioni e valutare la congruenza dei vincoli geologici presenti (vincolo Idrogeologico, PAI, PTCP, stralcio del livello 1° di microzonazione sismica).

Art. 17 - Relazione geologica (R1)

La relazione geologica è documento obbligatorio, da presentare per l'approvazione di piani attuativi, permesso di costruire, dichiarazione d'inizio lavori e per gli interventi di ristrutturazione che determinino nuove condizioni di sollecitazione statica e dinamica degli edifici. La Relazione geologica osserverà il disposto del D.M. 17.01.18 Norme tecniche per le costruzioni e Circolare MIT 11.12.09 e sarà redatta come indicato dalle *Raccomandazioni per la redazione della "relazione geologica" delle Norme Tecniche sulle Costruzioni* (Consiglio Nazionale dei Geologi Delibera 28 aprile 2015 n. 111/2015).

La relazione geologica deve rispondere a quanto stabilito da D.G.R. 30 marzo 2016 - n. X/5001 "Approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per l'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica" Allegato E, Cap.6-9, conterrà pertanto la verifica delle condizioni sismiche (suolo sismico e liquefacibilità) e la compilazione dei moduli specifici.

Il piano delle indagini geognostiche, geofisiche e delle analisi di laboratorio geotecnico è condiviso tra geologo e progettista delle strutture. Il modello geologico e le sue caratteristiche devono essere descritti nella relazione geologica che si compone di testo descrittivo, di immagini e cartografie tematiche a corredo. La relazione geologica, redatta in conformità quanto previsto all'art. 26 del DPR 207/2010, è parte integrante del progetto. Il modello geologico e le sue caratteristiche costituiscono gli imprescindibili elementi di riferimento per inquadrare i problemi connessi con la scelta, la progettazione e il dimensionamento degli interventi.

Metodi e risultati delle indagini devono essere esaurientemente esposti e commentati nella relazione geologica alla quale saranno allegati gli elaborati grafici e descrittivi.

Dopo aver definito il "modello geologico di riferimento il geologo deciderà, in relazione alle condizioni geologico-stratigrafiche e strutturali e del progetto se è sufficiente l'approccio semplificato (individuazione del sottosuolo sismico – 2° livello di approfondimento, DGR

9/2616 Allegato 5) o se sia necessaria l'analisi di risposta sismica locale con specifici spettri di risposta di sito e di progetto (3° livello di approfondimento).

È compito del geologo motivare l'esclusione dell'approccio semplificato ai sensi della DGR X/5001.

Art. 18 - Relazione geotecnica (R2)

La Relazione Geotecnica, deve essere redatta ai sensi delle NTC 2018 e del D.G.R. 30 marzo 2016 - n. X/5001 Allegato E, Cap.6-9 e sulla base del Progetto strutturale definitivo dell'opera redatto dal Progettista strutturale.

La Relazione Geotecnica, unitamente alla Relazione Geologica, fa parte degli elaborati da depositare agli uffici comunali competenti.

Metodi e risultati dovranno essere esaurientemente esposti e commentati nella relazione geotecnica.

Art. 19 - Invarianza idrogeologica, idrologica ed idraulica

Buona parte del territorio comunale presenta periodicamente falda prossima al piano campagna, una fitta rete idrografica ed è soggetto a rischio di esondazione e/o di ristagni d'acqua.

Al fine di prevenire e contenere tale rischio si dovrà, per ogni nuovo intervento che vada a modificare le condizioni di drenaggio naturale del suolo, documentare:

- Le condizioni attuali della rete idrografica, della fognatura, della falda, la potenza del terreno insaturo, i sistemi di raccolta e smaltimento delle acque, la collocazione dei recapiti e dei corpi ricettori (posizione, sezioni di deflusso, portate consentite, ecc.);
- Le condizioni di progetto, riferendo tipo, modalità di raccolta e di smaltimento delle acque, tecniche e materiali da impiegare, le nuove fognature da eseguire, ecc.
- Manufatti di sovrappasso di corsi d'acqua dovranno garantire la sezione utile di deflusso per la massima piena prevista e la corretta posizione rispetto alla corrente.

Le relazioni geologica ed idraulica illustreranno lo stato attuale, le opere e gli interventi di progetto e documenteranno, con calcoli e verifiche idrogeologiche ed idrauliche, che quanto proposto sia conforme al criterio dell'invarianza idraulica ed idrogeologica e non provocherà ristagni allagamenti e danni alle cose e beni pubblici e privati.

Ai fini di sicurezza si applicano le disposizioni del Regolamento Regionale 23/11/2017 n. 7 e s.m.i.: "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza

idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)".

Si applica inoltre il disposto della L.R.15/03/2016 n. 4 "Revisione normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua" che prevede che tutti gli interventi edilizi, definiti dall'art.27, comma 1, lettere a), b) , c) della L.R. n. 12 del 11/03/2005, che comportino riduzione di permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione (compresi gli interventi per infrastrutture stradali ed autostradali, rispettino il principio di invarianza idraulica.

I volumi di acque meteoriche non contaminate dovranno essere smaltiti sul suolo e nel primo sottosuolo, solo in ultima analisi in corsi d'acqua superficiale.

Tutti gli interventi di nuova urbanizzazione e di nuova costruzione devono essere verificati con relazione di invarianza idrologica ed idraulica analizzando anche le ricadute dei nuovi interventi sui terreni limitrofi.

Anche per i piani attuativi e per gli Ambiti di trasformazione è dovuta la verifica del criterio di invarianza idrologica ed idraulica che deve essere conforme al parere obbligatorio e vincolante del Consorzio di Bonifica di ATO e del Gestore del Servizio Idrico Integrato.

Art. 20 - Locali interrati e seminterrati

È vietato l'utilizzo residenziale dei locali interrati o seminterrati, così come il recupero a fini residenziali di piani interrati e seminterrati esistenti.

La realizzazione di piani interrati e/o seminterrati è consentita solo disponendo di almeno 1,0 m di franco falda tra piano pavimento dell'interrato e/o seminterrato e la quota di massima escursione, misurata, della falda. Per tali piani e vani è necessario verificare le condizioni di esposizione a rischio "radon".

IL GEOLOGO

DOTT. GIOVANNI BASSI

Marzo 2022

Agosto 2024



APPENDICE 1 - Norme PAI



AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME PO
PARMA

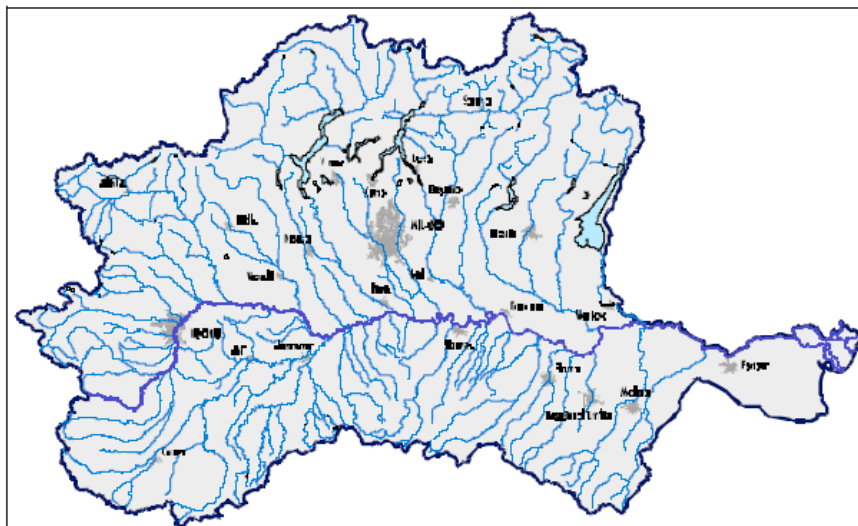
Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Interventi sulla rete idrografica e sui versanti

Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter

Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001

7. Norme di attuazione



Norme generali

Art. 1. Finalità e contenuti

1. Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, denominato anche PAI o Piano, disciplina:
 - a) con le norme contenute nel Titolo I, le azioni riguardanti la difesa idrogeologica e della rete idrografica del bacino del Po, nei limiti territoriali di seguito specificati, con contenuti interrelati con quelli del primo e secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali di cui al successivo punto b);
 - b) con le norme contenute nel Titolo II – considerato che con D.P.C.M. 24 luglio 1998 è stato approvato il primo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali che ha delimitato e normato le fasce relative ai corsi d'acqua del sottobacino del Po chiuso alla confluenza del fiume Tanaro, dall'asta del Po, sino al Delta, e degli affluenti emiliani e lombardi limitatamente ai tratti arginati – l'estensione della delimitazione e della normazione ora detta ai corsi d'acqua della restante parte del bacino, assumendo in tal modo i caratteri e i contenuti di secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali;
 - c) con le norme contenute nel Titolo III, in attuazione dell'art. 8, comma 3, della L. 2 maggio 1990 n. 102, il bilancio idrico per il Sottobacino Adda Sopralacuale e le azioni riguardanti nuove concessioni di utilizzazione per grandi derivazioni d'acqua;
 - d) con le norme contenute nel Titolo IV, le azioni riguardanti le aree a rischio idrogeologico molto elevato.
2. Il PAI è redatto, adottato e approvato ai sensi della L. 18 maggio 1989, n. 183; quale piano stralcio del piano generale del bacino del Po ai sensi dell'art. 17, comma 6 ter della legge ora richiamata.
3. Il Piano, attraverso le sue disposizioni persegue l'obiettivo di garantire al territorio del bacino del fiume Po un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, attraverso il ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali, il recupero degli ambiti fluviali e del sistema delle acque, la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni, il recupero

- 17, comma 4, della L. 18 maggio 1989, n. 183 alle prescrizioni del presente Piano.
5. Allorché il Piano riguardante l'assetto della rete idrografica e dei versanti detta disposizioni di indirizzo o vincolanti per le aree interessate dal primo e dal secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; le previsioni integrano le discipline previste per detti piani, essendo destinate a prevalere nel caso che esse siano fra loro incompatibili.
 6. Nei tratti dei corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, così come individuati nell'Allegato 3 al Titolo I - Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti, è vietato, limitatamente alla Fascia A di cui al successivo art. 29 del Titolo II, l'impianto e il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.
 7. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle presenti Norme, contenute nella legislazione in vigore, comprese quelle in materia di beni culturali e ambientali e di aree naturali protette, negli strumenti di pianificazione territoriale di livello regionale, provinciale e comunale ovvero in altri piani di tutela del territorio ivi compresi i Piani Paesistici.
 8. È fatto salvo, nella parte in cui deve avere ancora attuazione, il "Piano stralcio per la realizzazione degli interventi necessari al ripristino dell'assetto idraulico, alla eliminazione delle situazioni di dissesto idrogeologico e alla prevenzione dei rischi idrogeologici nonché per il ripristino delle aree di esondazione" approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 9 del 10 maggio 1995.
 9. Le previsioni e le prescrizioni del Piano hanno valore a tempo indeterminato. Esse sono verificate almeno ogni tre anni anche in relazione allo stato di realizzazione delle opere programmate e al variare della situazione morfologica, ecologica e territoriale dei luoghi ed all'approfondimento degli studi conoscitivi e di monitoraggio.
 10. L'aggiornamento dei seguenti elaborati del Piano è operato con deliberazione del Comitato Istituzionale:
 - Elaborato n. 2 "Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici – Inventario dei centri abitati montani esposti a pericolo";
 - Elaborato n. 4 "Caratteri paesistici e beni naturalistici, storico-culturali, ambientali";
 - Elaborato n. 5 "Quaderno delle opere tipo";

Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
2. Nella Fascia A sono vietate:
 - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
 - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
 - d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
 - e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
 - f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.
3. Sono per contro consentiti:

- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
 5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. Nella Fascia B sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. I);
 - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:
 - a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
 - c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
 - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.
4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 31. Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.
2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.
3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti

la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.
5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, let. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000 .

Art. 32. Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali

1. Il Piano assume l'obiettivo di assicurare la migliore gestione del demanio fluviale. A questi fini le Regioni trasmettono all'Autorità di bacino i documenti di ricognizione anche catastale del demanio dei corsi d'acqua interessati dalle prescrizioni delle presenti Norme, nonché le concessioni in atto relative a detti territori, con le date di rispettiva scadenza. Le Regioni provvederanno altresì a trasmettere le risultanze di dette attività agli enti territorialmente interessati per favorire la formulazione di programmi e progetti.
2. Fatto salvo quanto previsto dalla L. 5 gennaio 1994, n. 37, per i territori demaniali, i soggetti di cui all'art. 8 della citata legge, formulano progetti di utilizzo con finalità di recupero ambientale e tutela del territorio in base ai quali esercitare il diritto di prelazione previsto dal medesimo art. 8, per gli scopi perseguiti dal presente Piano. Per le finalità di cui al presente comma, l'Autorità di bacino, nei limiti delle sue competenze, si pone come struttura di servizio.

3. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.
4. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.

I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, delle presenti norme, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:

- l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;
- l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
- l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti.

L'organo istruttore trasmette i predetti progetti all'Autorità di bacino che, entro tre mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente Piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

In applicazione dell'art. 6, comma 3, della L. 5 gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 gennaio

1937, n. 402, e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità di bacino.

Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita la concessione, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso.

In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di concessione.

Parte II – Norme sulla programmazione degli interventi

Art. 33. Attuazione del Piano

1. Per la realizzazione delle finalità generali indicate nelle precedenti Norme, il Piano è attuato in tempi successivi, anche per singole parti del territorio interessato, attraverso Programmi triennali di intervento redatti tenendo conto delle indicazioni e delle finalità del Piano stesso, a mente degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183.
2. Per l'attuazione delle previsioni del presente Piano che richiedono la partecipazione di più soggetti pubblici, l'Amministrazione competente al rilascio del provvedimento può convocare una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, L. 7 agosto 1990, n. 241. Negli articoli che seguono sono individuati i settori nei quali vengono previsti Programmi di intervento ritenuti di carattere prioritario.
3. Il Piano può essere attuato anche mediante accordi di programma, contratti di programma, intese di programma, secondo i contenuti definiti all'art. 1 della L. 7 aprile 1995, n. 104.
4. Opere singole ed iniziative determinate, previste nel Piano, possono essere attuate mediante convenzioni tra l'Autorità di bacino del fiume Po e l'Amministrazione pubblica o il soggetto privato di volta in volta interessato.
5. Nell'ambito delle procedure di cui ai commi precedenti, l'Autorità di bacino può assumere il compito di promozione delle intese e anche di Autorità preposta al coordinamento degli interventi programmati.

Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.
2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.
3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Art. 38bis. Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.
2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di

approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

Art. 38ter. Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposita direttiva, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti gli stabilimenti, gli impianti e i depositi sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 230, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 26 maggio 2000 n. 241, e del D. Lgs. 17 agosto 1999 n. 334, qualora ubicati nelle fasce fluviali di cui al presente Titolo.
2. I proprietari e i soggetti gestori degli stabilimenti, degli impianti e dei depositi di cui al comma precedente, predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti i suddetti stabilimenti, impianti e depositi, sulla base della direttiva di cui al comma 1. La verifica viene inviata al Ministero dell'Ambiente, al Ministero dell'Industria, al Dipartimento della Protezione Civile, all'Autorità di bacino, alle Regioni, alle Province, alle Prefetture e ai Comuni. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base della richiamata direttiva.
3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino

incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli stabilimenti, impianti e depositi al di fuori delle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:
 - a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
 - b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
 - c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.
2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.
3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:
- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
 - d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.
5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.
6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:
- a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
 - b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

- c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.
7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.
9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

Art. 40. Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio

1. I Comuni, anche riuniti in consorzio, in sede di formazione dei rispettivi P.R.G. o dei Piani particolareggiati e degli altri strumenti urbanistici attuativi, anche mediante l'adozione di apposite varianti agli stessi, possono individuare comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori delle Fasce A e B. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. I valori dei terreni espropriati ai fini della rilocalizzazione sono calcolati sulla base delle vigenti leggi in materia di espropriazione per

pubblica utilità. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili.

Art. 41. Compatibilità delle attività estrattive

1. Fatto salvo, qualora più restrittivo, quanto previsto dalle vigenti leggi di tutela, nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.
2. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel presente Piano. In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi strumenti devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse, in coerenza con le finalità e gli effetti del presente Piano, a conclusione dell'attività. I piani di settore delle attività estrattive o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.
3. Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.
4. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità idraulica competente e all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.

5. In mancanza degli strumenti di pianificazione di settore, o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, e in via transitoria, per un periodo massimo di due anni dall'approvazione del presente Piano, è consentito procedere a eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti, per garantire la continuità del soddisfacimento dei fabbisogni a livello locale, previa verifica della coerenza dei progetti con le finalità del presente Piano.
6. Nei territori delle Fasce A, B e C sono consentiti spostamenti degli impianti di trattamento dei materiali di coltivazione, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa.
7. Ai fini delle esigenze di attuazione e aggiornamento del presente Piano, le Regioni attuano e mantengono aggiornato un catasto delle attività estrattive ricadenti nelle fasce fluviali con funzioni di monitoraggio e controllo. Per le cave ubicate all'interno delle fasce fluviali il monitoraggio deve segnalare eventuali interazioni sulla dinamica dell'alveo, specifici fenomeni eventualmente connessi al manifestarsi di piene che abbiano interessato l'area di cava e le interazioni sulle componenti ambientali.

Art. 42. Interventi di monitoraggio morfologico e del trasporto solido degli alvei

1. Il Piano considera di carattere prioritario un Programma di intervento, da realizzarsi a cura dell'Autorità idraulica competente, relativo al monitoraggio delle caratteristiche fisiche e idrologiche degli alvei finalizzato, a fornire elementi conoscitivi in grado di rappresentare l'evoluzione morfologica dei corsi d'acqua principali, in termini di erosione e sovralluvionamento, e l'andamento del trasporto solido, di fondo e in sospensione, anche attraverso l'affinamento dei modelli numerici di bilancio del trasporto solido e il confronto con le sezioni morfologiche storiche del fiume .
2. Il monitoraggio viene svolto secondo le indicazioni di tipologia di rilevazione e secondo le priorità indicate per ciascun corso d'acqua nell'annesso "Monitoraggio morfologico e del trasporto solido degli alvei" alla relazione del primo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.