



VARIANTE 2022

# COMUNE DI INVERUNO

Regione Lombardia - Città Metropolitana di Milano

L'estensore  
Dott. pianificatore Marco Meurat

il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento  
geom. Pietro Tiberti

Approvazione  
Deliberazione C.C. n.15 del 15.05.2023

Pubblicazione BURL  
.....

Normativa

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

11



## PIANO DELLE REGOLE ELENCO ELABORATI

---

|   |                           |        |
|---|---------------------------|--------|
| T1-PR-2000-INVERUNO NW                      | Azzonamento               | 2.000  |
| T2-PR-2000-INVERUNO CENTRO N                | Azzonamento               | 2.000  |
| T3-PR-2000-INVERUNO NE                      | Azzonamento               | 2.000  |
| T4-PR-2000-INVERUNO SW                      | Azzonamento               | 2.000  |
| T5-PR-2000-INVERUNO CENTRO S                | Azzonamento               | 2.000  |
| T6-PR-2000-INVERUNO SE                      | Azzonamento               | 2.000  |
| T7-PR-2000-FURATO                           | Azzonamento               | 2.000  |
| T8-PR-5000-SINTESI                          | Azzonamento               | 5.000  |
| T9-PR-1000-NUCLEI ANTICHI                   | Modalità di<br>Intervento | 1.000  |
| T10-PR-2000-PIANI ATTUATIVI                 | Azzonamento               | 2.000  |
| F11-PR-NORMATIVA                            | norme e allegati          |        |
| T12-PR-VINCOLI E<br>SENSIBILITA' PAESISTICA | Modalità di<br>Intervento | 10.000 |
| T13-PR-AREE AGRICOLE INCOLTE                | Stato di fatto            | 5.000  |

## Sommario

|   |    |
|---|----|
| TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....   | 7  |
| Art. 1 - APPLICAZIONE DEL P.G.T. ....   | 7  |
| Art. 2 - DESTINAZIONI D’USO .....   | 7  |
| Art. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....   | 8  |
| Art. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....   | 9  |
| TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....  | 11 |
| Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....   | 11 |
| Art. 6 - DISTANZA DALLE STRADE.....   | 14 |
| Art. 7 - DISTANZA TRA I FABBRICATI.....   | 14 |
| Art. 8 - DISTANZA DAI CONFINI.....  | 15 |
| Art. 9 - AREA PER PARCHEGGIO DI AUTOVEICOLI.....  | 16 |
| Art. 10 - AREE DI PERTINENZA E CALCOLO INDICI DI UTILIZZAZIONE<br>E FABBRICABILITA' ..... | 18 |
| Art. 11 - TRASFERIMENTI VOLUMETRICI.....  | 19 |
| Art. 12 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE .....                           | 19 |
| Art. 13 – CLASSI DI SENSIBILITA’ PAESISTICA .....   | 19 |
| TITOLO III - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE .....  | 21 |
| Art. 14 - QUALIFICAZIONE.....   | 21 |
| Art. 15 - FUNZIONI AMMESSE .....  | 21 |
| Art. 16 - EDIFICI A CARATTERE MONUMENTALE .....   | 21 |
| Art. 17 - EDIFICI CON ELEVATE CARATTERISTICHE AMBIENTALI.....                             | 22 |
| Art. 18 - EDIFICI DESTINATI AD INTERVENTI DI RINNOVO URBANO....                           | 23 |
| Art. 19 - EDIFICI DA ADEGUARE AL CONTESTO.....  | 24 |
| Art. 20 - PIANI DI RECUPERO .....   | 24 |
| Art. 21 - PRESCRIZIONI TECNICHE ED EDILIZIE PARTICOLARI.....                              | 25 |
| Art. 22 - INCENTIVI E ONERI DI URBANIZZAZIONE.....  | 26 |
| TITOLO IV – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....  | 27 |
| Art. 23 - QUALIFICAZIONE.....   | 27 |
| Art. 24 - AREE PER SERVIZI .....  | 27 |

|   |  |
|---|--|
| Art. 25 – SERVIZI PER LA MOBILITA' E LA TELEFONIA.....  | 28   |
| Art. 26 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE .....   | 29   |
| Art. 27 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA<br>SECONDARIA E TERZIARIA .....                                     | 29   |
| <del>Art. 28 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA<br/>TERZIARIA.....</del>                                       | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Art. 28 - EDIFICI ESISTENTI NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI.....  | 31   |
| Art. 28bis – AMBITO SUAP DI VIALE LOMBARDIA .....   | 31   |
| Art. 28ter – AMBITO SUAP VIA DELL'ARTIGIANATO .....   | 32   |
| Art. 29 – AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO .....   | 35   |
| Art. 30 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI AL TESSUTO<br>CONSOLIDATO SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI<br>INTERVENTO..... | 36   |
| Art. 31 - EDIFICI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI<br>DEL P.G.T.....   | 37   |
| Art. 32 - TITOLI ABILITATIVI CON EFFICACIA PRECEDENTE ALLA<br>DATA DI ADOZIONE DEL P.G.T. ....                            | 38   |
| Art. 33 - PIANI ATTUATIVI ADOTTATI O APPROVATI ALLA DATA DI<br>ADOZIONE DEL P.G.T.....                                    | 38   |
| TITOLO V - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA .....   | 40   |
| Art. 34 - QUALIFICAZIONE.....   | 40   |
| Art. 35 - EDIFICABILITA' .....  | 40   |
| Art. 36 – EDIFICI RESIDENZIALI PREESISTENTI.....  | 42   |
| Art. 37 - I CONTESTI DEL RETICOLO IDROGRAFICO .....   | 42   |
| Art. 37bis – AMBITI DI FORESTAZIONE.....  | 42   |
| Art. 37ter – TUTELA DEGLI AMBITI AGRICOLI .....   | 43   |
| Art. 37quater – FILARI ALBERATI.....  | 43   |
| Art. 37quinquies – ORTI COMUNALI .....  | 44   |
| TITOLO VI - AREE SOGGETTE A VINCOLO .....   | 45   |
| Art. 38 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' E CLASSIFICAZIONE<br>DELLE STRADE.....   | 45   |
| Art. 39 - AREE DI RISPETTO .....  | 45   |
| ALLEGATO A.....   | 47   |

|   |    |
|---|----|
|   | 6  |
| FACCIATE.....                                       | 47 |
| APERTURE (PORTE, FINESTRE, ECC.) .....              | 48 |
| PORTONI.....  | 48 |
| FINESTRE .....                                      | 48 |
| PORTICI E LOGGE .....                               | 49 |
| ZOCCOLATURA .....                                   | 49 |
| SCALE ESTERNE, BALLATOI, RINGHIERE .....            | 49 |
| FINITURE E DECORAZIONI .....                        | 50 |
| COPERTURE.....                                      | 50 |
| PLUVIALI.....                                       | 50 |
| RECINZIONI, ANTICHI MURI DI CINTA E CANCELLATE..... | 50 |
| CORTILI .....                                       | 51 |
| FIENILI, STALLE E DEPOSITI; EDIFICI DISMESSI .....  | 51 |
| IMPIANTI TECNOLOGICI .....                          | 52 |
| SEGNALETICA, AFFISSIONI, ELEMENTI ACCESSORI.....    | 52 |
| PAVIMENTAZIONI.....                                 | 53 |
| SERRANDE .....                                      | 53 |
| VETRINE.....  | 53 |
| INSEGNE – targhe - tende .....                      | 53 |
| SOGLIE.....   | 54 |
| PERCORSI CICLOPEDONALI.....                         | 54 |
| POZZI.....  | 54 |

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - APPLICAZIONE DEL P.G.T.

1. Tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di trasformazione urbanistica individuate dal Documento di Piano, disciplinate dallo stesso e dai successivi piani attuativi, è soggetto alle disposizioni contenute nel Piano delle Regole ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.
2. Le presenti norme di attuazione specificano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole.
3. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme devono intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di legge statali e/o regionali contenenti prescrizioni diverse prevalenti.

### Art. 2 - DESTINAZIONI D'USO

1. Il Piano delle Regole individua ai fini urbanistici le seguenti destinazioni d'uso:
  - la residenza,
  - il produttivo primario (agricoltura, escavazione),
  - il produttivo secondario (industria, artigianato, logistica), e
  - terziario (commercio di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, direzionale, attività di servizio gestionale e finanziario, attività professionali, attività turistico-ricettive e di intrattenimento, artigianato di servizio alle persone quale negozi di parrucchieri, estetisti, sarti, calzolai e laboratori per la riparazione di piccoli elettrodomestici, computer e cellulari), - le attività pubbliche (a gestione pubblica o privata).
2. Le norme di zona definiscono per ognuna di esse la destinazione d'uso principale, quelle compatibili e quelle non ammissibili.
3. Fatte salve diverse disposizioni nell'ambito di interventi di programmazione negoziata e diverse pattuizioni convenzionali dei piani attuativi, per i mutamenti di destinazione d'uso volti alla realizzazione di nuovi locali per la somministrazione di alimenti e bevande di Slp

superiore a mq. 250 è obbligatorio, oltre il versamento dei contributi, l'asservimento all'uso pubblico della maggiore quantità di aree per servizi dovuta, da reperirsi nell'area interessata dall'intervento, anche nel sottosuolo o internamente agli edifici; detto asservimento non è monetizzabile.

4. Il Comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

### Art. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e precisamente:
  - a) sedi viarie, ciclabili e percorsi pedonali,
  - b) spazi di sosta e di parcheggio,
  - c) rete idrica,
  - d) fognature,
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
  - f) pubblica illuminazione,
  - g) reti per le telecomunicazioni,
  - h) spazi di verde attrezzato.
2. In base al disposto dell'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, nell'ambito dei piani attuativi le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria pertinenti agli interventi edilizi sono cedute gratuitamente, oltre alle aree per le urbanizzazioni secondarie.
3. In base al disposto dell'art. 47 della L.R. 12/2005 cit., il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione gratuita al comune delle aree

necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

4. Indipendentemente dalla destinazione d'uso consentita dal Piano delle Regole, sono ammesse in tutte le zone strutture ed attrezzature tecnologiche al servizio delle reti dell'acquedotto, elettriche, telefoniche e del gas, purché le stesse non creino pregiudizio al paesaggio, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, che può richiedere il ricorso a forme di mitigazione ambientale.

#### Art. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle previste dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e indicate negli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e precisamente:
  - asili nido e scuole materne,
  - scuole dell'obbligo,
  - mercati di quartiere,
  - delegazioni comunali,
  - chiese ed altri edifici per servizi religiosi,
  - impianti sportivi di quartiere,
  - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, - aree verdi di quartiere, - cimiteri.
2. Per le attrezzature di culto e religiose si applicano i disposti degli articoli 70 e seguenti della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
3. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 cit., in presenza di Piano Attuativo le aree per urbanizzazione secondaria di cui al precedente comma 1 sono cedute gratuitamente al Comune all'interno del Piano Attuativo stesso, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiederne la monetizzazione parziale o totale, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.
4. Nell'ambito dei Piani Attuativi le dotazioni minime di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, sono quelle previste dalla tabella riportata alla tavola 10 del Piano delle Regole, fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 29; dette dotazioni sono definite nell'ambito dei Piani di Recupero dal successivo art. 20 e nell'ambito dei Programmi Integrati di Intervento dal successivo art. 30 e sono comunque modificabili dalla procedura negoziale.

5. Non è ammessa la monetizzazione delle aree a standard di parcheggio con l'eccezione di quelle derivanti dall'attuazione dei Piani di Recupero, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire all'interno del piano stesso le quantità necessarie.

## TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### St - superficie territoriale

È la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi pubblici o privati nell'ambito dei Piani Attuativi del P.G.T., comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Sf - superficie fondiaria

E' la superficie indicata nelle tavole del P.G.T. come edificabile al netto degli spazi di uso pubblico, delle aree destinate alla viabilità e delle zone individuate nelle tavole di P.G.T. prive di edificabilità.

#### Sc - superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, pensiline, se inferiori a m. 1,50.

#### Slp - Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o agibili, non- chè dei soppalchi, compresi entro il profilo esterno delle pareti, fatte salve diverse disposizioni derivanti dalla legislazione statale e regionale in materia di risparmio energetico.

Sono escluse dal computo della S.l.p.:

- a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo, cavedio e i portici e le gallerie asserviti all'uso pubblico;
- b) le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture se di altezza all'estradosso non superiore a m. 2,50, comprese quelle di accesso e di manovra;
- c) unicamente per i volumi a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzo di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso e le superfici relative a de-

positi attrezzi, tettoie, cantinole e serre ubicate al piano terra, anche separatamente dal corpo principale, con altezza massima fuori terra non superiore a m. 2,50, che non coprano più della quarta parte della

S.f. del lotto al netto dei sedimi coperti dai volumi;

d) le superfici relative ai volumi tecnici, ai cavedi impiantistici, ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, ai vani per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, comprese le superfici degli spazi di accesso;

e) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati per almeno il 50% della loro altezza utile, che non hanno requisiti di abitabilità ai sensi delle vigenti normative in materia di igiene edilizia;

f) le superfici dei piani sottotetto, che non hanno requisiti di agibilità ai sensi delle vigenti normative in materia di igiene edilizia, che hanno un'altezza media ponderale interna comprensiva degli abbaini inferiore a m. 2,40 e rapporti aeroilluminanti non superiori a 1/20;

g) le superfici dei piani sottotetto frazionati in cantinole pertinenti agli alloggi sottostanti, che non hanno requisiti di abitabilità ai sensi delle vigenti normative in materia di igiene edilizia;

h) nei soli edifici residenziali le superfici comuni relative all'androne, i vani scala, i pianerottoli e il vano ascensore, calcolati al netto delle murature d'ambito, con esclusione degli edifici unifamiliari, per i quali tali spazi vengono calcolati una volta sola.

#### Rc - Rapporto di copertura

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

#### H. - Altezza

Fatte salve specifiche disposizioni delle norme di zona, di norma, è la distanza intercorrente tra la quota media del marciapiede esistente o, in assenza, del colmo stradale, e la quota della linea di gronda o, in assenza, la quota dell'intradosso della soletta a copertura del vano abitabile più alto; nel caso, per i solai inclinati, si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura; negli ambiti a destinazione residenziale prevale la prescrizione dei piani fuori terra edificabili.

### I. - Volume

E' da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m 3.00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali; nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, fatti salvi gli eventuali limiti massimi delle norme di zona, è sempre ammesso il recupero del volume preesistente di cui sia dimostrata la legittimità ridistribuito in termini di volume virtuale come sopra indicato.

### Df - Distanza tra i fabbricati

E' la distanza RADIALE minima tra le pareti al vivo e/o tra eventuali corpi aggettanti chiusi.

### Dc - Distanza dei fabbricati dal confine

E' la distanza minima delle pareti al vivo e/o degli eventuali corpi aggettanti chiusi dell'edificio dai confini di proprietà.

### D.s. - Distanza dei fabbricati dalle strade

E' la distanza minima dell'edificio, compresi i corpi aggettanti chiusi, dal confine stradale intendendo per tale il limite della sede stradale (comprensiva delle aree di pertinenza quali marciapiedi, banchine, fossi, scoli), ove esistente, o dagli eventuali nuovi allineamenti o allargamenti o limiti di nuove strade previste dal P.G.T.

### Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' la superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

### Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' la superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

### It - Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

### I.f. - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

#### Sd - Superficie drenante

E' il rapporto percentuale determinato dal R.L.I. nella misura del 15% per le aree residenziali e del 5% per la aree produttive tra la superficie permeabile allo stato naturale, ovvero priva di edificazione in soprasuolo e in sottosuolo e priva di pavimentazione e la superficie fondiaria (Sf); è ammessa la deroga del Responsabile del Servizio, per interventi nel nucleo di antica formazione, su fabbricati esistenti o per interventi disciplinati da piani attuativi riguardanti il recupero di fabbricati.

#### Va - Verde alberato

E' la porzione drenante della Sf con una dotazione di alberi d'alto fusto di uno ogni 50 mq.

### Art. 6 - DISTANZA DALLE STRADE

1. Le distanze di arretramento stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, che non siano di sopraelevazione, sono quelle previste dalla normativa vigente e comunque non inferiori a m. 5.
2. Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito del tessuto consolidato se riferite ad allineamenti con edifici preesistenti, anche se non costituiscono cortina edificata continua a ciglio strada.
3. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi per le nuove strade da essi previste.

### Art. 7 - DISTANZA TRA I FABBRICATI

1. È la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di m 10,00 sia in caso di pareti finestrate che di pareti cieche. Le case a schiera, per la definizione della distanza minima, devono essere considerate un solo edificio.
2. I fabbricati accessori alla residenza interni a una stessa proprietà sono ammessi in aderenza ai fabbricati principali A DISTANZE

INFERIORI da essi distaccati purché non antistanti a specchiature finestrate.

3. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi per i nuovi edifici da essi previsti.
4. Sono ammesse distanze inferiori per gli edifici antistanti con interposta strada, al fine di conservare le quinte edificate e gli allineamenti stradali storicamente consolidati.

#### Art. 8 - DISTANZA DAI CONFINI

1. La distanza minima dal confine non può essere inferiore a m. 5,00 e comunque a metà dell'altezza H e va misurata al netto degli aggetti (balconi e gronde) inferiori a m. 1,50.
2. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che siano oggetto di Piani Attuativi, relativamente ai confini interni al loro perimetro.
3. Sono ammesse distanze inferiori a m. 5,00 (ma non inferiore a m. 3,00) che garantiscano comunque il rispetto delle norme sulla distanza tra gli edifici non pertinenziali.
4. E' ammessa l'edificazione a confine o a distanza inferiore a m. 1,50 nei seguenti casi:
  - presenza di preesistenti costruzioni a confine;
  - contemporanea edificazione senza la formazione anche parziale di frontespizi nudi;
  - costruzione di fabbricati accessori aventi altezza massima non eccedente m. 2,40 dal piano stradale (marciapiede o colmo stradale) anche senza convenzionamento con il confinante;
  - costruzione di fabbricati non accessori unicamente previo convenzionamento con il confinante, purché i frontespizi nudi siano trattati con gli stessi materiali impiegati per le facciate principali.
5. Nel caso di preesistenti costruzioni è ammessa la costruzione a confine per uno sviluppo superiore all'edificio preesistente purché i frontespizi nudi siano trattati con gli stessi materiali impiegati per le facciate principali.
6. E' necessario il convenzionamento fra confinanti nei casi contemplati nei commi precedenti, fatti salvi gli interventi nelle zone del nucleo di antica formazione e nel caso della costruzione di fabbricati accessori; la conven-

zione deve trattare almeno i seguenti aspetti, nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile con particolare riferimento agli articoli 873, 874, 875, 877, 901 e 903:

- disponibilità alla comunione del muro di confine;
- disponibilità all'edificazione a distanza maggiore di m. 10,00;
- apertura di luci e vedute;
- disponibilità alla cessione di fasce di terreno nel caso di costruzione a distanza inferiore a m. 1,50 ai sensi dell'art. 875 del codice civile.

## Art. 9 - AREA PER PARCHEGGIO DI AUTOVEICOLI

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di demolizione e ricostruzione, fatte salve diverse disposizioni definite dai Piani Attuativi nel recupero del patrimonio edilizio esistente, devono essere previste aree a parcheggio privato nella misura prevista dall'art. 41-sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni; tutte le volumetrie, indipendentemente dalla destinazione d'uso dei fabbricati sono calcolate in base all'altezza virtuale di m. 3.
2. Nel sottosuolo delle aree pubbliche, sia a standard che a viabilità, è ammessa l'edificazione previo convenzionamento e in diritto di superficie di boxes e posti macchina necessari per il raggiungimento delle quantità previste dal comma precedente, se non è materialmente possibile soddisfarle all'interno delle proprietà private e se gli interventi non costituiscono impedimento alla possibile futura realizzazione di sottoservizi in rete.
3. Fatti salvi gli interventi nell'ambito dei Piani Attuativi laddove la dotazione di parcheggi pubblici al servizio degli insediamenti è garantita dalla cessione di aree per urbanizzazioni secondarie, nelle nuove costruzioni, negli interventi di demolizione e ricostruzione e negli interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso realizzati con Permesso di Costruire o ~~D.I.A.~~ **S.C.I.A.** devono essere previste aree a parcheggio privato di uso pubblico convenientemente segnalato ed eventualmente esterno alla recinzione nella misura corrispondente a quanto segue, al **netto lordo** degli spazi di accesso e di manovra:
  - residenza (per edifici > 1.000 mc): mq. 10 ogni 100 mq. di SIp;
  - ricettivo: mq. 15 ogni 100 mq. di SIp;

- direzionale e terziario: mq. 20 ogni 100 mq. di Slp;
  - industria e artigianato: mq. 10 ogni 100 mq. di Slp;
  - commerciale (medie strutture): mq. 100 ogni 100 mq. di Slp
  - logistica e autotrasporti: mq. 100 ogni 100 mq. di Slp per le nuove costruzioni; per le costruzioni esistenti come da direzionale e terziario;
4. Negli interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso le quantità da destinare a parcheggio ai sensi del comma precedente sono definite per differenza fra le funzioni e sono detratte dalle cessioni o dalle monetizzazioni di cui al precedente art. 2.
  5. Per le funzioni commerciali, qualora non sia possibile il reperimento dei parcheggi in loco, vanno effettuate verifiche che dimostrino la dotazione esistente di aree a parcheggio e la previsione di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati. In questo caso è possibile la monetizzazione nella misura del 100%. Per interventi edilizi su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura del 50%, da definirsi in sede di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
  6. Fatto salvo quanto previsto al comma precedente per le funzioni commerciali, è consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio previste al precedente comma 3, qualora la conformazione del lotto renda fisicamente impossibile il reperimento delle aree a parcheggio privato di uso pubblico, ovvero, in sede di rilascio del provvedimento abilitativo, sia accertato che la dimensione del parcheggio, come sopra computato, non sia di utilità nell'interesse pubblico.
  7. Il bilancio di previsione individua annualmente un capitolo di entrata specifico per le monetizzazioni delle aree a parcheggio privato di uso pubblico, destinato a finanziare la realizzazione su aree a standard comunale di parcheggi pubblici e relative attrezzature.

## Art. 10 - AREE DI PERTINENZA E CALCOLO INDICI DI UTILIZZAZIONE E FABBRICABILITA'

1. E' definita area di pertinenza di un fabbricato la porzione di territorio utilizzata per la verifica delle prescrizioni del Piano delle Regole (Uf, Rc e Sd);
2. Le aree di pertinenza dei fabbricati non possono essere nuovamente conteggiate per nuove edificazioni indipendentemente da intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà, fatta salva la facoltà di raggiungere in tempi successivi la saturazione dei parametri di cui al comma precedente con eventuali interventi di completamento di quanto già realizzato.
3. Per gli interventi sull'esistente, in assenza di riferimenti derivanti dal titolo abilitativo originario, la verifica della pertinenzialità si attua in riferimento alla situazione di fatto (particelle catastali, ambiti recintati, comprese le porzioni occupate da fabbricati pertinenziali di servizio).
4. All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, al progetto va allegata planimetria che individui l'area di pertinenza dei fabbricati cui si riferisce l'istanza o la S.C.I.A., con allegata dichiarazione del richiedente o del denunciante che attesti il possesso e la disponibilità dell'area stessa.
5. Nel calcolo degli indici di utilizzazione (U) e di fabbricabilità (I) devono essere computate anche le superfici lorde di pavimento (Slp) ed i volumi (V) preesistenti che si intendono mantenere, valutati in termini virtuali come indicato al precedente art. 5.
6. E' facoltà del Responsabile del Servizio richiedere la trascrizione della dichiarazione unilaterale di asservimento dell'area all'edificio per il quale si richiede titolo abilitativo, qualora la distribuzione delle volumetrie e la conformazione del lotto rendano possibili futuri frazionamenti in frode alla presente norma.

## Art. 11 - TRASFERIMENTI VOLUMETRICI

1. In tutto il territorio comunale sono ammessi trasferimenti volumetrici fra ambiti edificabili del tessuto urbano consolidato per quantità non superiori al 30% dell'edificabilità ammessa nell'area beneficiaria del trasferimento, ferme restando tutte le disposizioni per l'attuazione degli interventi, relative alle altezze e alle distanze, contenute nella presente normativa.
2. I trasferimenti volumetrici di cui al comma precedente avvengono per atto notarile trascritto; l'Ufficio Tecnico Comunale li annota su apposito registro e conserva copia degli atti.
3. Nelle aree agricole è ammessa ai sensi dell'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 l'utilizzazione, ai fini del computo dei volumi realizzabili, di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

## Art. 12 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

1. Il territorio comunale è suddiviso dal Piano delle Regole nelle seguenti zone omogenee:
  - nucleo di antica formazione,
  - tessuto urbano consolidato,
  - aree destinate all'attività agricola,
  - aree soggette a vincolo.

## Art. 13 – CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

1. La tavola 12 del Piano delle Regole classifica il territorio in cinque classi di sensibilità Paesistica, ai sensi della D.g.r. 8 novembre 2002, n. VII/11045, così definiti:
  - classe 1 (sensibilità paesistica molto bassa), i nuclei centrali delle zone industriali;
  - classe 2 (sensibilità paesistica bassa), il tessuto urbano consolidato, fatte salve le porzioni comprese nelle classi successive;

- classe 3 (sensibilità paesistica media), gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, i siti pubblici di maggior rilevanza, gli isolati del nucleo antico privi di emergenze monumentali;
  - classe 4 (sensibilità paesistica alta), le aree agricole contigue a- gli ambiti urbanizzati, la porzione del nucleo antico di maggior qualità urbana;
  - classe 5 (sensibilità paesistica molto alta), le aree agricole esterne, l'area di corso Italia (bosco dei Cantoni).
2. Con riferimento alla classificazione di cui al comma precedente, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale; tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
  3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella D.g.r. 8 novembre 2002 – n. VII/11045.

## TITOLO III - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

### Art. 14 - QUALIFICAZIONE

1. Corrisponde alle zone dei nuclei di antica formazione di Inveruno e di Furato, secondo la perimetrazione desunta dalla prima levata topografica I.G.M. del 1883 e agli ambiti ad essa contigui con carattere morfologici e topologici assimilabili, a prevalente destinazione residenziale, così come individuate nel dettaglio dalla Tav. 9 del Piano delle Regole.

### Art. 15 - FUNZIONI AMMESSE

1. Destinazione d'uso principale: residenziale
2. Destinazioni d'uso complementari: artigianato di servizio, uffici, studi professionali, servizi ed attività direzionali, agenzie bancarie e attività di interesse pubblico e collettivo, culturali, commercio di vicinato, turistico-ricettivo, nel rispetto delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, acustica, luminosa etc.
3. Tutte le destinazioni non esplicitamente indicate come principali o compatibili sono da intendersi non ammesse.
4. Sono ammesse le destinazioni funzionali esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, escluse nell'elencazione precedente, ma sino alla loro permanenza sugli immobili che occupano potranno essere intraprese solo opere di ordinaria, straordinaria manutenzione e adeguamento igienico-sanitario; cessata l'attività in essere è obbligatorio l'adeguamento della destinazione d'uso.

### Art. 16 - EDIFICI A CARATTERE MONUMENTALE

1. Sono gli edifici che per la loro origine storica e per i loro caratteri architettonici sono soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
2. Tutti gli interventi edilizi di qualsiasi natura e la definizione di diverse destinazioni d'uso rispetto a quelle esistenti sono subordinati

all'approvazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e del Paesaggio.

#### Art. 17 - EDIFICI CON ELEVATE CARATTERISTICHE AMBIENTALI

1. Sono gli edifici costituenti la cortina edilizia continua delle strade dei nuclei di antica formazione e delle porzioni interne al tessuto urbano consolidato dalle caratteristiche simili, identificati dalla tav. 9 del Piano delle Regole come "edifici con elevate caratteristiche ambientali tendenzialmente da conservare".
2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi volti alla loro conservazione e alla loro valorizzazione nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari fino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione, la redistribuzione interna delle unità immobiliari nel rispetto delle partiture di facciata preesistenti e il cambio d'uso dei rustici e dei locali accessori; detti interventi sono attuati con permesso di costruire, S.C.I.A. o Piano di Recupero, secondo quanto indicato ai successivi commi.
3. E' ammessa la demolizione e ricostruzione con il recupero integrale delle SIp preesistenti, comprese le superfetazioni realizzate prima della data di adozione del primo Programma di Fabbricazione, o successivamente previa esibizione del relativo titolo abilitativo, con un incremento premiale del 10%, con obbligo di conservazione della cortina edilizia e dei caratteri architettonici dell'edificio demolito e di assolvere il fabbisogno di parcheggi privati ai sensi del precedente art. 9, comma 1, all'interno della proprietà privata; detti interventi sono attuati con permesso di costruire o S.C.I.A. qualora riguardino edifici già residenziali e/o il cambio di destinazione d'uso da rustico a residenziale non ecceda i mc. 500 e sono attuati con Piano di Recupero negli altri casi; tutti gli interventi sono soggetti alla monetizzazione delle superfici a parcheggio privato di uso pubblico di cui all'art. 9, comma 3 delle presenti norme.
4. Tutti gli interventi devono essere orientati al mantenimento e alla valorizzazione degli elementi decorativi caratterizzanti gli edifici e all'eliminazione di elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici degli edifici e del contesto edilizio circostante, secondo gli indirizzi indicati dall'allegato A alle presenti norme.
5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono conservare, di norma, le linee di gronda preesistenti; diverse soluzioni di altezza ri-

spetto allo stato di fatto, opportunamente motivate, possono essere ammesse con Piano di Recupero, nel limite non derogabile dell'eventuale altezza più alta di edificio a confine.

6. Sulle singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico e sanitario purché non producano modifiche alle facciate esterne degli edifici.

#### Art. 18 - EDIFICI DESTINATI AD INTERVENTI DI RINNOVO URBANO

1. Sono gli edifici collocati nelle porzioni interne degli isolati e quelli fronte strada che non danno luogo a cortine edilizie continue.
2. E' ammessa la loro demolizione e ricostruzione con il recupero integrale delle Slp preesistenti, comprese le superfetazioni realizzate prima della data di adozione del primo Programma di Fabbricazione, o anche successivamente previa esibizione del relativo titolo abilitativo, con un incremento premiale del 10%, con soluzioni mansardate per l'eventuale terzo piano fuori terra, con altezza di gronda non superiore a m. 8,00.
3. Gli interventi sono attuati nel rispetto delle norme delle distanze dai confini e dalle pareti finestrate e con l'obbligo di assolvere il fabbisogno di parcheggi privati ai sensi del precedente art. 9, comma 1, all'interno della proprietà privata, con permesso di costruire o S.C.I.A. qualora riguardino edifici già residenziali e/o il cambio di destinazione d'uso da rustico a residenziale non ecceda i mc. 500 e con Piano di Recupero negli altri casi; tutti gli interventi sono soggetti alla monetizzazione delle superfici a parcheggio privato di uso pubblico di cui all'art. 9, comma 3 delle presenti norme.
4. Gli interventi di ricostruzione nel rispetto delle confinanze, dei diritti dei terzi e del codice civile devono garantire, mediante una loro ricollocazione planimetrica, il miglioramento delle condizioni abitative e la riqualificazione morfologica ed igienico sanitaria dell'impianto planivolumetrico secondo gli indirizzi indicati dall'allegato A alle presenti norme.
5. Sulle singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico e sanitario.

### Art. 19 - EDIFICI DA ADEGUARE AL CONTESTO

1. Sono gli edifici costituenti superfetazioni non compatibili con le caratteristiche ambientali del nucleo di antica formazione, di cui è prevista obbligatoriamente la demolizione con il recupero delle Slp nell'ambito di interventi di ristrutturazione degli edifici adiacenti, ai sensi del precedente art. 18.
2. In alternativa, sono ammesse le sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

### Art. 20 - PIANI DI RECUPERO

1. E' ammessa la demolizione e ricostruzione di interi complessi costituiti da fabbricati e rustici, da attuarsi con Piano Particolareggiato di Recupero ai sensi dell'art. 30 Legge 5 agosto 1978, n. 457, che facendo riferimento alla qualificazione degli edifici preesistenti di cui agli articoli 16 e seguenti, ovvero nel rispetto delle cortine edilizie, della morfologia urbana e delle tipologie edilizie dell'assetto originario, comporti anche il ridisegno distributivo dell'edificazione.
2. I P.P.R. definiscono in particolare:
  - le Slp esistenti da recuperare, comprese le superfetazioni realizzate prima della data di adozione del primo Programma di Fabbricazione, o anche successivamente previa esibizione del relativo titolo abilitativo, con un incremento premiale del 20%;
  - le altezze delle nuove edificazioni, secondo quanto disposto dal precedente art. 17, comma 5;
  - l'uso del sottosuolo o del piano terreno per la realizzazione di box e posti macchina, nel rispetto delle quantità minime previste dall'art. 41-sexies Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
  - la monetizzazione delle aree pubbliche non cedute rispetto al parametro di 0,5 mq. per ogni mq. di Slp, da conguagliare in fase esecutiva in presenza di modifiche;
  - il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare obbligatoriamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - il piano di rotazione degli eventuali residenti.

3. Ai sensi dell'art. 30 Legge 5 agosto 1978, n. 457, i progetti di P.P.R. devono essere sottoscritti da almeno il 75% delle proprietà calcolato in base all'imponibile catastale; qualora il progetto non preveda la possibilità di stralcio degli immobili delle proprietà che non lo hanno sottoscritto, il P.P.R. è attuato con le procedure di cui all'art. 12, comma 4 della L.R. 11 marzo 2005, n.12.

#### Art. 21 - PRESCRIZIONI TECNICHE ED EDILIZIE PARTICOLARI

1. L'altezza media dei locali può essere conservata a 2,40 m. previa ottenimento deroga regolamento di igiene nei casi in cui essa non può essere aumentata neppure operando la traslazione dei solai; anche la superficie ed il volume minimo dei locali può essere conservata ai valori esistenti per documentata impossibilità di adeguamento, previa deroga dell'ASL.
2. Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono essere di norma a falda inclinata ed avere forme e materiali coerenti alla tradizione locale.
3. Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.
4. Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere resi omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenzati; tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti, con funzioni che escludano permanenza continuativa di persone; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione.
5. E' consentita la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o nell'interrato, nelle aree di pertinenza degli interventi di ristrutturazione edilizia, mediante progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti.

## Art. 22 - INCENTIVI E ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. L'Amministrazione Comunale definisce periodicamente eventuali incentivi economici o agevolazioni tariffarie sugli oneri di urbanizzazione, al fine di favorire gli interventi di riqualificazione del nucleo di antica formazione.

## TITOLO IV – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### Art. 23 - QUALIFICAZIONE

1. Corrisponde alle porzioni di territorio edificate o già preordinate all'urbanizzazione alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e gli eventuali lotti liberi interclusi.
2. La cartografia di Piano delle Regole individua al suo interno:
  - edifici a carattere monumentale, per i quali valgono le norme di cui al precedente art. 16,
  - edifici singoli, complessi di edifici e aree destinati all'uso pubblico dal Piano dei Servizi,
  - ambiti a prevalente destinazione residenziale,
  - ambiti a prevalente destinazione produttiva secondaria e terziaria
  - ambiti soggetti a Piano Attuativo,
  - ambiti interni di trasformazione soggetti a Programma Integrato di Intervento.

### Art. 24 - AREE PER SERVIZI

1. L'edificazione di funzioni pubbliche su aree destinate a servizi è effettuata nel solo rispetto di  $R_c = 60\%$  per gli interventi gestiti direttamente dal Comune o da altro Ente pubblico funzionalmente competente; in caso di intervento privato soggetto a convenzionamento di cui al comma successivo, l'edificazione deve rispettare il limite volumetrico derivante da  $I_f = mc/mq$  1,0.
2. La definizione di diverse destinazioni d'uso rispetto a quella esistente e l'esecuzione di opere o lavori di qualsiasi natura sono definite dal Piano dei Servizi e sono soggette ad intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o anche di iniziativa privata, previo convenzionamento.
3. Le aree libere in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati, per le proprietà che ne facciano espressa richiesta, previa convenzione, che escluda richieste di indennizzo nel momento dell'acquisizione pubblica relative ad eventuali opere eseguite.

4. L'area I-1 del Piano dei Servizi, sedime dell'ex stabilimento Bello-lli e destinata a nuovo centro scolastico, deve essere preventivamente bonificata a cura e spese della proprietà secondo quanto prescritto dalla Conferenza dei Servizi del 27 aprile 2016 (determina settore Governo e sviluppo del territorio n. 223 del 30 maggio 2016).
5. Le aree verdi poste ai margini degli spazi urbanizzati e che affacciano sulle aree agricole, devono rappresentare ambito di transizione fra gli spazi inedificati e il tessuto urbano consolidato, con la formazione di filari alberati e di fasce arboreo-arbustive e l'osservanza di misure volte al potenziamento e alla riqualificazione vegetazionale (vedi Repertorio B allegato al P.T.C.P.).

#### Art. 25 – SERVIZI PER LA MOBILITA' E LA TELEFONIA

1. Nelle aree adibite a servizi per la mobilità è consentito l'esercizio di attività per la distribuzione dei carburanti e per altre funzioni di servizio per gli autoveicoli secondo le norme nazionali e regionali in materia e nel solo rispetto di  $R_c < 50\%$  del lotto di proprietà o in concessione e di H. m. 5,50.
2. Nell'area adibita ad attrezzature tecnologiche per la telefonia sono ammessi esclusivamente interventi diretti degli operatori competenti; gli edifici destinati ad uffici e impianti per la gestione della rete sono soggetti ai seguenti parametri:
  - $U_f = 0,4 \text{ mq./mq.}$  -
  - H = m. 11,00.
3. Il Piano dei Servizi può individuare le aree nelle quali è ammessa la realizzazione di impianti per la telefonia mobile di potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300W; è sempre ammessa l'installazione di impianti di potenza inferiore, ferme restando le limitazioni di cui all'art. 4 comma 8 della L.R. 11 maggio 2001, n. 11.
4. L'installazione di nuovi impianti per telefonia mobile è regolamentata dalle vigenti normative di settore regionali e statali.
5. Tutti i progetti per la realizzazione di nuovi impianti di telefonia mobile e per le modifiche a quelli esistenti sono soggetti alla valutazione della Commissione Edilizia, con l'esclusione delle sole stazioni radio base (SRB).

## Art. 26 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Destinazioni d'uso: residenza (principale), attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio compatibile con la residenza, studi professionali, servizi e attività direzionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative (compatibili); sono escluse il produttivo primario e secondario e terziario, limitatamente alle grandi strutture di vendita; le Slp a destinazione residenziale prevalente non devono essere inferiori al 60% delle Slp totali, calcolate sull'intero edificio o sul totale delle Slp nel caso di complessi unitari.
2. Fatte salve maggiori volumetrie preesistenti negli interventi di demolizione e ricostruzione nel limite massimo di 3 mc/mq, gli interventi di sopraelevazione o ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i seguenti parametri:
  - indice di edificabilità fondiario (If) = mc/mq 1,0
  - altezza massima (H) = m. 8,00
  - rapporto di copertura (Rc) = 35%; con soluzioni mansardate per l'eventuale terzo piano fuori terra.
3. Negli ambiti residenziali con verde privato di pregio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, nonché il completamento nel limite dell'indice fondiario di 0,15 mc/mq.

## Art. 27 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA

1. Destinazioni d'uso: industria, artigianato di produzione e di servizio, attività di supporto e di servizio, attività per il deposito ed il magazzinaggio di prodotti in genere, attività di spedizionieri, comprese le S.l.p. ad ufficio connesse alle attività insediate (principale); commercio dei prodotti propri nel limite del 20% della Slp e di prodotti diversi nel limite di mq. 150 (compresi in detta percentua-

le) per ogni unità produttiva; residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà nei limiti di mq. 200 di SIp per ogni unità produttiva (compatibili); terziario, attività commerciali o di artigianato di servizio, quali ad esempio discoteche, sale da ballo, palestre, centri fitness, wellness e spa, autosaloni, esposizione di arredi, sale da gioco, ristorazione collettiva, laboratori di catering; esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, servizi e attività direzionali, studi professionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative, laboratori per l'assistenza pre- e post- vendita alla clientela per una quantità non superiore a mq. 150 di SIp per ogni unità locale insediata (principale), compatibile la residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà per una quantità non superiore a mq. 150 di SIp per ogni unità locale insediata; logistica; autotrasporti.

Sono escluse: agricola; residenziale;

2. Fatte salve maggiori SIp preesistenti negli interventi di demolizione e ricostruzione nel limite massimo di 1,2 mq/mq, gli interventi di sopraelevazione o ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i seguenti parametri:
  - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = mq/mq 1,0
  - rapporto di copertura (Rc) = 70%
  - altezza massima (H) = ml 11,00, misurata sotto la trave portante la copertura.
3. gli eventuali ampliamenti delle attività esistenti e i nuovi insediamenti di attività di logistica e autotrasporti nella zona nord-ovest, ove ricorrano i presupposti dell'art. 29 delle NTA del PTM vigente qui integralmente richiamato, devono garantire all'interno del lotto fondiario il soddisfacimento del parcheggio dei mezzi pesanti pervenuti per il carico-scarico di merci, anche se di proprietà di terzi.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa l'edificazione di componenti e volumi tecnici che, per dimostrate esigenze dei cicli produttivi, necessitino di altezze superiori a quella prevista dal precedente comma 2 e la deroga dalle distanze dai confini previo convenzionamento con la proprietà adiacente ai sensi del precedente art. 8, comma 6.

## Art. 28 - EDIFICI ESISTENTI NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI

### 1. Descrizione.

Gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, in forza dell'art. 10 comma 4 lett. a) punto 3) della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

### 2. Interventi edilizi ammessi.

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione, anche a mezzo di demolizione e successiva ricostruzione.

### 3. Modalità di attuazione.

Modalità diretta, con permesso di costruire o titoli equivalenti.

### 4. Parametri edificatori.

E' altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, anche all'esterno della sagoma degli stessi, in misura non superiore al 20% del volume urbanistico esistente.

### 5. Destinazioni d'uso.

E' consentito il mantenimento della destinazione d'uso nello stato di fatto degli edifici cartografati; per gli stessi è inoltre prevista la possibilità di recupero e di uso diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio del comparto.

Destinazioni escluse: commerciale limitatamente alla media e grande struttura di vendita, direzionale limitatamente alla logistica.

## Art. 28bis – AMBITO SUAP DI VIALE LOMBARDIA

1. Destinazioni d'uso: esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, commercio all'ingrosso, servizi e attività direzionali, studi professionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative, sale catering, laboratori per l'assistenza pre- e post-vendita alla clientela (attività artigianali merceologicamente pertinenti alle attività commerciali insediate) per una quantità non superiore a mq. 150 di Slp per ogni

unità locale insediata (principale), compatibile la residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà per una quantità non superiore a mq. 150 di SIp per ogni unità locale insediata; escluse il produttivo primario e secondario.

2. Gli interventi di sopraelevazione o ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i seguenti parametri:
  - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = mq/mq 0,5
  - rapporto di copertura (Rc) = 50%
  - altezza massima (H) = m. 11,00

#### Art. 28ter – AMBITO SUAP VIA DELL'ARTIGIANATO

1. destinazioni d'uso: produttivo, magazzini, uffici, servizi correlati.

2. indici e parametri urbanistici:

SUP. FONDIARIA DEL LOTTO

FG. 17 Mappali 99 - 344

SUP. TOTALE            mq 46568,04PARAMETRI URBANISTICI

| DESCRIZIONE            | DI PGT<br>AREE AGRICOLE | DI PROGETTO |
|------------------------|-------------------------|-------------|
| Rc                     | /                       | 56 %        |
| Sup. coperta           | /                       | 26161,99 mq |
| Sup. parcheggi         | /                       | 4578,00 mq  |
| Sup. verde<br>alberata | /                       | 2448,77 mq  |

CALCOLO SUPERFICIE COPERTA

|                        |    |                 |
|------------------------|----|-----------------|
| A1 = 5,00 x 104,00 =   | mq | 520,00          |
| A2 = 83,00 x 162,65 =  | mq | 13499,95        |
| A3 = 57,00 x 157,65 =  | mq | 8986,05         |
| A4 = 36,10 x 83,85 =   | mq | 3026,99         |
| A6 = 5,00 x 10,00 =    | mq | 50,00           |
| A7 = 5,00 x 5,00 x 1 = | mq | 78,50           |
| <b>SOMMANO</b>         | mq | <u>26161,49</u> |

CALCOLO RAPPORTO DI COPERTURA

|   |             |
|---|-------------|
| SUPERFICIE LOTTO                        | mq 46568,04 |
| SUPERFICIE COPERTA                      | mq 26161,99 |
| RAPPORTO DI COPERTURA                   |             |
| mq 26161,49 / mq 46568,04 = 0,56 < 0,70 |             |

CALCOLO SLP DI PROGETTO

## SUP. A DESTINAZIONE PRODUTTIVA PIANO TERRA

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| A1= (5,00 x 104,00)=  | mq 520,00   |
| A2= (83,00 x 162,65)= | mq 13499,95 |
| A3= (57,00 x 157,65)= | mq 8986,05  |
| A4= (36,10 x 83,85)=  | mq 3026,99  |

## SUPERFICIE A UFFICI A5 PIANO PRIMO =

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| A5= (12,78 x 58,83)= | mq 751,85 |
|----------------------|-----------|

## SOMMANO

---

mq 26784,84
VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI

## SUPERFICIE PARCHEGGI

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| P1 = (77,60x20,00) mq=      | mq 1552,00 |
| P2 = (73,80x20,00) mq=      | mq 1476,00 |
| P3 = ((5,00x2,50) x 124)mq= | mq 1550,00 |

---

mq 4578,00 > mq 2678,48

## SUPERFICIE A VERDE PIANTUMATO V1 =

---

mq 2448,77

---

mq 2448,77 > mq 2328,40

## 3. Onere qualitativo:

L'onere qualitativo richiesto, rappresentativo del 50% della cattura di valore delle aree dell'intervento, calcolato pari ad euro 537.200,00 + iva, è individuato in un'opera individuata dal Comune, segnatamente i lavori di ristrutturazione/riqualificazione (o stralcio di essi) dell'edificio esistente sito in piazza Don Rino Villa di proprietà comunale avente destinazione servizi distinto in mappa catastale al foglio 15 mappale 257, ovvero altra opera in sua sostituzione da definirsi anzitempo l'approvazione consigliare della relativa convenzione.

## Art. 29 – AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

1. Destinazioni d'uso:
  - P.A. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13 e 14 (prevalentemente residenziali): vedi precedente art. 26;
  - P.A. 15 (prevalentemente produttivo): vedi precedente art. 27;
  - P.A. 17 e 18 (prevalentemente produttivi terziari): vedi precedente art. 28;

le norme attuative specifiche dei P.A. 15, 16, 17 e 18 sono contenute nel Documento di Piano (fascicolo 1 e tavola 16).
2. Gli interventi edilizi sono disciplinati dai dati dimensionali della tabella riportata sulla tavola 10 del Piano delle Regole e dai seguenti parametri:
  - $R_c = 40\%$  per i P.A. prevalentemente residenziali,  $80\%$  per i P.A. prevalentemente produttivi e terziari,
  - altezza massima (H) = m. 8,00

con soluzioni mansardate per l'eventuale terzo piano fuori terra.  
**Per il P.A. 18 (H max interna sottotrave) = 13,5 m.**
3. E' facoltà dell'Amministrazione richiedere la monetizzazione delle aree per servizi in luogo della cessione, sempre per la parte eccedente il fabbisogno minimo determinato in mq. 0,5 per ogni mq. di Slp. residenziale e in mq. 1 per ogni mq. di Slp terziaria, e in relazione alle soluzioni progettuali per le quantità residue.
4. Ferme restando le aree previste in cessione per urbanizzazioni primarie e secondarie, l'edificabilità dei piani attuativi a prevalente destinazione residenziale di cui al precedente primo comma, prima [alinea](#), può essere incrementata rispetto agli indici di edificabilità riportati dalla tavola 10 del Piano delle Regole di ulteriori 0,2 mc/mq di St per la realizzazione di housing sociale, da prevedersi in locazione a canone concordato a soggetti indicati dal Comune per un periodo non inferiore a otto anni e la possibilità di vendita successiva ai prezzi previsti dalla delibera di Consiglio Comunale per i Piani di Zona.
5. E' ammesso il frazionamento in più Piani Attuativi degli ambiti perimetrati dalle tavole del Piano delle Regole, previa la presentazione da parte dei privati attuatori di un piano guida di inquadramento di tutto l'ambito, soggetto all'esame della Commissione Edilizia; la distribuzione delle Slp e delle aree a destinazione pubblica è in ragione dei diritti volumetrici delle diverse proprietà.

## Art. 30 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1. Negli ambiti individuati come P.I.I. dalle tavole di azionamento del Piano delle Regole sono conservate le destinazioni d'uso in atto, secondo la normativa di intervento del precedente art. 27 relativo alle zone consolidate a prevalente destinazione produttiva secondaria.
2. Negli ambiti n. 2, 3, 4 e 7 è ammessa la ristrutturazione urbanistica con riuso in senso residenziale per le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 26, da attuarsi con Programma Integrato di Intervento; nell'ambito n. 5 è ammessa la ristrutturazione urbanistica con riuso in senso terziario per destinazioni d'uso di tipo commerciale.
3. Gli interventi edilizi sono disciplinati dai dati dimensionali della tabella riportata sulla tavola 10 del Piano delle Regole e dai seguenti parametri:
  - $R_c = 35\%$  per i P.I.I. prevalentemente residenziali,  $80\%$  per i P.I.I. terziari.
  - altezza massima (H) = m. 8,00, con soluzioni mansardate per l'eventuale piano fuori terra.
4. Le Slp esistenti a destinazione industriale o artigianale eccedenti le quantità riportate dalla tabella della tavola 10 del Piano delle Regole sono obbligatoriamente demolite.
5. Le procedure e le modalità di intervento per i Programmi Integrati di Intervento sono definiti dal Documento di Piano; le quantità di aree per servizi sono soggette alla procedura negoziale in relazione ai contenuti delle proposte di intervento e all'individuazione di standard qualitativi anche esterni ai comparti.
6. E' ammesso il frazionamento in più Programmi Integrati di Intervento degli ambiti perimetrati dalle tavole del Piano delle Regole, previa la presentazione da parte dei privati attuatori di un piano guida di inquadramento di tutto l'ambito, soggetto all'esame della Commissione Edilizia; la distribuzione delle Slp è in ragione dei diritti volumetrici delle diverse proprietà e le aree a destinazione pubblica e gli standard qualitativi sono oggetto di negoziazione.

7. L'attuazione del P.I.I. n. 7 è condizionata dalla preventiva delocalizzazione della centrale telefonica presente sull'area a cura e spese della proprietà, anche all'interno dell'ambito di intervento, a garanzia della continuità del servizio fornito.

#### Art. 31 - EDIFICI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.G.T.

1. Per edificio esistente, ai fini di quanto previsto dalle presenti norme, si intende il fabbricato il cui permesso di costruire o S.C.I.A. siano scaduti alla data di adozione del presente P.G.T. o del quale, alla stessa data, sia stata comunicata la fine lavori.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le previsioni del P.G.T. sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in caso di ricostruzione, devono adeguarsi alle disposizioni delle presenti norme; è consentito il recupero delle volumetrie esistenti, sempre calcolate in modo virtuale ( $Slp \times 3$ ); la conservazione della destinazione d'uso esistente anche se in contrasto è ammessa, fatte salve diverse disposizioni dell'autorità sanitaria per motivi di igiene ambientale; non sono ammessi ampliamenti anche mediante la formazione di soppalchi o interventi di sopraelevazione.
3. Gli edifici esistenti il cui sedime sia parzialmente in sede stradale sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, previa impegnativa della proprietà a rinunciare all'indennizzo dei costi sostenuti in caso di esproprio; in caso di demolizione e ricostruzione è consentito il recupero delle  $Slp$  esistenti e la loro trasposizione nella porzione edificabile del lotto pertinenziale, previa la cessione gratuita delle aree in sede stradale a lavori ultimati.
4. Le aree cedute per effetto del comma precedente, anche nel caso di arretramento della sola recinzione, devono essere sistemate a sede stradale a cura e spese della proprietà cedente secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.
5. Gli edifici e le porzioni di essi, che siano stati oggetto di sanatoria edilizia ai sensi di vigenti Leggi e Decreti, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio, sono considerati come

esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono.

#### Art. 32 - TITOLI ABILITATIVI CON EFFICACIA PRECEDENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.G.T.

1. Sono fatti salvi i permessi di costruire già emessi e le denunce di inizio attività che abbiano maturato efficacia alla data di adozione del presente P.G.T.; nel periodo di validità dei titoli abilitativi sono comunque consentite varianti in corso d'opera che introducano modifiche al progetto originario rese ammissibili dalle presenti norme; nel caso, le varianti introdotte non costituiscono motivo di proroga dei tempi di esecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Qualora nei termini di validità dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività non vengano ultimati i lavori che risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del P.G.T., l'Amministrazione Comunale, effettuati gli opportuni accertamenti, provvede all'emissione del verbale di sospensione dei lavori con riserva di adottare gli adempimenti di cui agli articoli 27 e seguenti del D.P.R. 380/2001 cit., permettendo comunque l'ultimazione delle opere per le quali si sia consolidato il volume mediante la realizzazione della struttura esterna dell'edificio, compresi tetto e coperture e tamponamenti o facciate prefabbricate.

#### Art. 33 - PIANI ATTUATIVI ADOTTATI O APPROVATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.G.T.

1. Sono fatti salvi i Piani Attuativi già approvati o adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente Piano delle Regole; i successivi provvedimenti sono assunti in base alla disciplina urbanistica originaria di riferimento e alla convenzione sottoscritta.
2. La nuova disciplina urbanistica introdotta dalla presente normativa si applica a partire dalla completa esecuzione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o, nel caso di mancata attuazione parziale o totale, a

partire dalla loro scadenza ai sensi di legge, ferma restando la sola capacità edificatoria oggetto della convenzione a suo tempo sottoscritta.

## TITOLO V - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

### Art. 34 - QUALIFICAZIONE

1. Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, per attività di allevamento e zootecnia e per gli ambiti di forestazione individuati con apposito retino dagli elaborati del Piano delle Regole, di cui al successivo art. 37bis.
2. Sono ammesse esclusivamente le opere in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli dell'azienda stessa. Realizzare nuove opere è possibile solo se nel nucleo aziendale non vi siano immobili inutilizzati che possano essere convertiti allo stesso scopo senza consumare nuovo suolo.

### Art. 35 - EDIFICABILITA'

1. Gli interventi edificatori nelle zone agricole sono disciplinati dall'art. 59 e 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12; in particolare gli indici di edificabilità residenziale per l'abitazione dell'imprenditore agricolo, definiti dall'art. 59, comma 3, sono applicati tenuto conto delle Slp esistenti; l'edificazione di nuove Slp derivanti dall'edificabilità residua deve avvenire con interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione delle porzioni residenziali esistenti.
2. Sono ammesse la vendita diretta dei prodotti agricoli dell'azienda stessa e l'apertura di attività agrituristiche ai sensi della Legge Regionale 8 giugno 2007, n. 10. Le superfici destinate alla vendita non possono superare il 5% della superficie coperta dell'Azienda agricola.
3. Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri:
  - indice di edificabilità fondiaria per la residenza =  
= 0,06 mc/mq, su terreni a coltura orticola o  
floricola specializzata,

= 0,01 mc/mq, per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo e a prato-pascolo permanente,

= 0,03 mc/mq, sugli altri terreni agricoli;

- altezza massima edifici a destinazione residenziale = m. 7
  - altezza massima per capannoni e silos = m. 12
  - rapporto di copertura per le attrezzature funzionali =  
= 10% dell'intera superficie aziendale,
  - rapporto di copertura per le serre per le attività orticole e floricole specializzate =  
= 20% dell'intera superficie aziendale.
4. Le altezze delle attrezzature funzionali sono derogabili a seguito di relazione redatta a cura di un perito agronomo della specifica attività agricola che si intende sviluppare.
  5. Al fine del computo del volume residenziale realizzabile e della superficie coperta delle attrezzature funzionali è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei comuni contermini; l'asserimento volumetrico delle aree è soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
  6. La nuova edificazione in ogni azienda agricola deve collocarsi nella posizione più prossima all'edificazione esistente, anche se di altra proprietà, al fine di evitare la proliferazione di edifici isolati negli ambiti coltivati. Tutti gli interventi edificatori, anche se attuati mediante denuncia di inizio attività, compresi gli interventi di adeguamento tecnologico comportanti la formazione di volumi tecnici e con la sola esclusione degli interventi manutentivi per la realizzazione di modifiche interne, sono soggetti a valutazione d'impatto paesistico (art.30 P.T.R.) e ad interventi di mitigazione ambientale.
  7. Negli ambiti agricoli non strategici del P.T.M. è ammessa la posa di impianti secondo le modalità previste dalla normativa vigente per la produzione di energia rinnovabile a servizio degli insediamenti agricoli adiacenti fino a un massimo di mq.500; nelle strutture storiche di pregio la posa dei pannelli è consentita solamente sulle

coperture degli edifici agricoli di servizio, in posizioni che non li rendano visibili ai passanti e che non deturpino il paesaggio.

8. E' vietata la posa di cartelli pubblicitari nelle aree destinate all'agricoltura e lungo i bordi di tutta la viabilità che fiancheggia o interseca tali aree.

#### Art. 36 – EDIFICI RESIDENZIALI PREESISTENTI

1. Negli ambiti perimetrati dalle tavole del Piano delle Regole che individuano la presenza di edifici residenziali nelle aree agricole, è ammesso un incremento e/o ampliamento una tantum delle Slp a destinazione residenziale fino ad un massimo di mc. 350, con H max di m. 7, detratte le volumetrie eventualmente realizzate ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. 1996. Gli edifici devono essere preesistenti al 17 agosto 1942, data di approvazione della prima legge urbanistica, o anche successivi, se dotati di provvedimento abilitativo.

#### Art. 37 - I CONTESTI DEL RETICOLO IDROGRAFICO

1. L'attività agricola deve tendere a salvaguardare il reticolo idrografico esistente attraverso il mantenimento dei tracciati esistenti, delle aste fluviali minori (D.G.R. 21 gennaio 2001, n. VII/7582) e del sistema di gestione delle acque irrigue.  
E' vietata la tombinatura di corsi d'acqua, pur se del reticolo minore, anche per brevi tratti. Eventuali deroghe, soggette a specifica autorizzazione, saranno prese in esame per opere di pubblica utilità o per garantire continuità alla viabilità, sia pubblica che privata.

#### Art. 37bis – AMBITI DI FORESTAZIONE

1. Gli ambiti individuati da apposito retino dagli elaborati del Piano delle Regole sono oggetto di interventi di forestazione, attuati direttamente dall'Amministrazione Comunale sulle aree di sua proprietà.

2. La fascia boscata prevista a cintura del perimetro urbanizzato può essere realizzata dai proprietari dei terreni stessi o con il supporto dell'Amministrazione Comunale attraverso le modalità di finanziamento disponibili.
3. Le aree di proprietà privata possono aderire ad una convenzione con il Comune, che preveda l'affidamento delle aree al Comune stesso per un periodo non inferiore ad anni venti, per una loro forestazione con essenze autoctone.

#### Art. 37ter – TUTELA DEGLI AMBITI AGRICOLI

1. Entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente Variante, il Comune di Inveruno, di concerto con le associazioni di categoria, istituisce il Registro delle Aree Agricole del territorio, che per ogni particella catastale individua:
  - la proprietà,
  - l'eventuale conduttore dell'attività agricola,
  - la coltura prevalente praticata sull'area nelle ultime cinque annualità,
  - gli eventuali programmi di innovazione colturale.
2. Al fine di evitare usi impropri con conseguente degrado ambientale, nonché per ottemperare alla necessità igienico-sanitaria di contenimento di specie vegetali allergeniche (vedasi Ambrosia, Artemisia, etc. etc.) per le aree che risultino abbandonate o comunque non coltivate per periodi superiori ai ventiquattro mesi certificati, l'Amministrazione ingiunge ai proprietari dettagliati interventi di taglio e contenimento delle specie infestanti, alloctone, allergeniche che, se non eseguiti nei modi e tempi indicati, saranno eseguiti dall'Amministrazione stessa con oneri a carico della proprietà. In ogni caso l'Amministrazione è disponibile a stipulare convenzioni che prevedano l'affidamento di aree agricole al Comune per un periodo non inferiore ad anni venti, per una loro forestazione con essenze autoctone.

#### Art. 37quater – FILARI ALBERATI E FASCE DI MITIGAZIONE PAESISTICO/AMBIENTALE

1. Gli elaborati del Piano delle Regole individuano le strade vicinali che prevedono la realizzazione di filari alberati volti, oltre che a valorizzare il paesaggio, a ridurre la forza dei venti, a migliorare la qualità ambientale, a costituire luoghi di sosta e riproduzione di insetti e animali selvatici utili al contenimento di specie dannose per l'agricoltura, nonché a fare da filtro per polveri e sostanze inquinanti; i filari verranno realizzati con alberi di specie autoctone il cui impianto può essere effettuato direttamente dalle proprietà o – su loro richiesta – dall'Amministrazione Comunale.
2. Gli elaborati del Piano delle Regole individuano specifica fascia arboreo-arbustiva con essenze autoctone e non allergeniche per la cui realizzazione si richiamano le indicazioni di cui al “Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali” del PTM, con funzione di area di mitigazione a verde tra il fabbricato esistente e gli impianti sportivi realizzati a est dello stesso, onde garantire la sostenibilità ambientale di tale trasformazione anche mediante un comparto verde di mitigazione delle emissioni sonore ed atmosferiche da e verso il fabbricato produttivo, e da e verso l'impianto sportivo.

#### Art. 37quinquies – ORTI COMUNALI

1. Gli elaborati del Piano delle regole individuano aree di proprietà comunale destinate ad orti pubblici; individuate le finalità e le migliori tecniche agronomiche da incentivare, sono assegnate tramite progetto e bando pubblico.

## TITOLO VI - AREE SOGGETTE A VINCOLO

### Art. 38 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

1. Sono le aree destinate alla viabilità indicate nelle planimetrie del P.G.T. esistenti o di progetto.
2. Per le nuove strade il tracciato e le aree di ingombro sono definiti in presenza di Piano Attuativo e/o di progettazione esecutiva; in particolare le indicazioni grafiche delle strade e delle piazze, contenute nelle tavole di P.G.T. possono essere modificate dai progetti esecutivi, da approvarsi nelle forme di legge, per una migliore realizzazione e finalizzazione dell'opera.
3. Le caratteristiche tecniche devono, di massima, essere conformi alle direttive CNR, salvo particolari esigenze di carattere ambientale e funzionale.
4. La tratta di Via Di Vittorio compresa fra il P.A. 15 e la rotatoria con Via Cavour è soggetta a divieto di transito per i mezzi pesanti.

### Art. 39 - AREE DI RISPETTO

1. Sono aree riservate alla protezione della rete viabilistica, delle ferrovie, dei cimiteri, degli elettrodotti e delle risorse idriche, regolate da specifiche Leggi nazionali e regionali, e in particolare:
  - rispetto stradale: secondo i disposti del DM 1 aprile 1968, del DPR 16 dicembre 1992, n. 495,
  - rispetto ferroviario: secondo i disposti del DPR 11 luglio 1980, n. 753,
  - rispetto cimiteriale: secondo i disposti del TU delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e dell'art. 57 del DPR 10 settembre 1990, n. 285,
  - rispetto elettrodotti: secondo i disposti dell'art. 5 del D.P.C.M. 23 aprile 1992,

- rispetto a salvaguardia delle risorse idriche: secondo i disposti del DPR 24 maggio 1988, n. 236,
  - rispetto del corsi d'acqua e del reticolo idrografico minore; secondo i disposti del Legge 8 agosto 1985, n. 431.
2. In particolare sono vietate entro la fascia di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna,
  - gli scavi, entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti,
  - il movimento del terreno; sono ammesse, a distanza di m. 4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica; nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici;
- sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. 523/1904.
3. Nelle aree di rispetto stradale non è ammessa nuova edificazione, tranne che per la realizzazione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante e di cabine tecnologiche nel rispetto delle distanze di legge dal ciglio stradale; le aree di rispetto stradale indicate nelle tavole di P.G.T. sono destinate oltre che a protezione della rete viabilistica principale, alla realizzazione di corsie di servizio, agli ampliamenti delle carreggiate esistenti, a parcheggi, a percorsi ciclabili e pedonali, a piantumazione a verde.
4. Per gli edifici esistenti in tutte le fasce di rispetto sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, restauro, adeguamenti igienici e tecnologici senza incrementi di volume, modifiche di destinazione d'uso migliorative dello stato di fatto in relazione all'intorno urbano, fatte salve le deroghe concedibili in forza di legge dagli Enti proprietari dei manufatti a cui le distanze di rispetto fanno riferimento, nel qual caso sono ammessi ampliamenti nel rispetto degli indici di zona; le aree libere possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati, per le proprietà che ne facciano espressa richiesta, previa convenzione.

## ALLEGATO A

Norme morfologiche e tecnologiche d'indirizzo per gli interventi nel nucleo di antica formazione

### FACCIADE

Le facciate devono essere prevalentemente intonacate, evitando rivestimenti e campiture di mattoni a vista e ricomposte nei limiti del possibile secondo lo schema naturale dell'edificio.

Bugnato fino al primo piano per immobili superiori a 2 piani

Eventuali rivestimenti devono essere eliminati in occasione degli interventi di manutenzione straordinaria ristrutturazione edilizia e di restauro conservativo e sostituiti con intonacature o verniciature coprenti, eliminando nel contempo tutti gli elementi in contrasto e gli eventuali contorni non in sintonia con le restanti parti dell'edificio.

Nel caso di rifacimento della facciata, l'intonaco va colorato in pasta e realizzato senza l'uso di materiali plastici.

Preferibilmente l'impasto deve essere:

- a base di silicati, che, reagendo chimicamente con i supporti minerali, diventano inseparabili da questi evitando la formazione di pellicole pur restando impermeabili all'acqua dall'esterno e permeabili al vapore proveniente dall'interno;
- a base di calce spenta, sabbia fine e minima quantità di cemento bianco o grigio con colori ossidi o terre colorate;
- a base di calce spenta e cemento bianco con polvere di marmo; - a base di calce spenta, cemento bianco e sabbie colorate.

Sono comunque utilizzabili per gli intonaci i prodotti cementizi di uso corrente anche di tipo preconfezionato, purché idonei all'aggraffaggio, al supporto e alla successiva tinteggiatura con prodotti commerciali consigliati per applicazioni di restauro e di ripristino.

Quando una stessa proprietà si estende a più fabbricati è opportuno, per ragioni estetiche, mantenere una lettura del tessuto edilizio antico, differenziando le diverse partiture architettoniche con colori o semplicemente con toni diversi.

## APERTURE (PORTE, FINESTRE, ECC.)

Devono essere recuperati il più possibile gli elementi di dettaglio quali cornici delle finestre, davanzali in pietra e altri elementi costruttivi o decorativi comunque caratterizzati, fatta eccezione per le superfetazioni recenti o comunque in contrasto con l'aspetto originario dell'edificio, che possono essere eliminate.

## PORTONI

I portali carrai alle corti interne devono essere chiusi da portoni in legno a doghe orizzontali di grande dimensione o con disegno tradizionale.

Sono esclusi i rivestimenti in doghe e le perlinature ad andamento verticale, nonché improprie cancellate in ferro anche se cieche.

I campanelli ed i citofoni devono essere collocati sul filo della facciata o del portone, escludendo gli inserimenti nelle spalle di pietra.

## FINESTRE

I serramenti devono essere realizzati preferibilmente a due battenti con colori riferiti al piano del colore

Tale scelta deve essere verificata in relazione alle proporzioni dei vani finestra.

Nel caso di completa sostituzione dei serramenti dell'intera facciata, può essere ammessa la realizzazione a luce unica, dotati eventualmente di inferriate al piano strada, che non devono sporgere rispetto il filo della facciata e devono essere di disegno semplice a maglie regolari di colore opaco ; sono ammesse le inferriate a disegni ornati solo se preesistenti.

L'oscuramento deve essere realizzato con ante cieche da apporsi verso l'interno oppure pieghevoli verso l'esterno (alla veneziana).

Le finestre su strada ai piani alti devono essere dotate di ante esterne con griglie a stecche, oppure ad antoni ciechi; le ante devono essere verniciate con colori opachi e coprenti uguali per tutti i piani dell'edificio.

È escluso l'utilizzo delle tapparelle.

## PORTICI E LOGGE

In caso di restauro o risanamento conservativo è obbligatorio mantenere i portici e le logge esistenti: non è ammesso alcun tipo di chiusura, anche trasparente.

È ammessa la creazione di nuovi portici e logge in caso di ristrutturazione, con particolare attenzione ai tipi ricorrenti nel centro storico per quanto riguarda soluzioni di disegno, dimensionamento, proporzioni e profondità degli spazi coperti; sono riconosciute come volumetrie esistenti quelle di portici e logge eventualmente già conteggiate in sede di rilascio del provvedimento abilitativo originario.

## ZOCCOLATURA

La zoccolatura deve essere preferibilmente in pietra arenaria o in intonaco di colore grigio o comunque differente dal colore di fondo della facciata. Sono ammessi marmi e graniti di colore coerente a quello di facciata.

La zoccolatura, e deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre al piano terra per gli edifici di uno.

## SCALE ESTERNE, BALLATOI, RINGHIERE

Tutti gli elementi di distribuzione orizzontale e verticale dell'edificio esterni alle unità abitative devono essere mantenuti e ripristinati in caso di restauro e risanamento conservativo (escluse le superfetazioni estranee alla tipologia originaria): in caso di altri tipi di intervento è possibile demolire e sostituire gli elementi in oggetto purché previsti con disegno e materiali uguali o simili al tipo già esistente o a quelli più ricorrenti nel centro storico (es. ringhiere in ferro con disegno e linee verticali, ecc.).

E' vietato chiudere, anche con superfici trasparenti, scale esterne e ballatoi.

È ammessa la creazione di scale esterne (solo se aperte) ove fosse documentata la necessità delle stesse e l'inopportunità di ricavarle entro l'involucro dell'edificio esistente; in caso di restauro non è ammessa la creazione di nuove scale esterne.

## FINITURE E DECORAZIONI

In caso di restauro o risanamento conservativo devono essere il più possibile valorizzati tutti gli elementi di finitura che caratterizzano l'edificio, in particolare quelli corrispondenti al suo status originario; qualora vi fossero parti di esse danneggiate o mancanti, devono essere ripristinate con medesimo disegno, materiali e colori dell'edificio originario.

Eventuali elementi aggiunti in epoche successive che appaiono in contrasto con i caratteri originari dell'edificio possono essere eliminati. In caso di altri tipi di intervento è ammesso eliminare decorazioni esistenti e prevederne di nuove, purché con disegno e colori in armonia con i caratteri dell'edificio.

## COPERTURE

È prescritto l'uso di coppi in cotto o tegole portoghesi; in, di quota e di sporgenze, salvo il ripristino di situazioni originarie documentate o necessità tecniche motivate.

## PLUVIALI

I pluviali esterni all'edificio sono di norma in rame o lamiera preverniciata sezione circolare; il canale di gronda deve essere sostenuto da reggette metalliche di forma adeguata. Al fine di delimitare l'unità edilizia, di attenuare lo stacco fra i diversi colori e di mascherare il punto di unione dei differenti intonaci, il posizionamento del pluviale nell'ambito della facciata deve essere realizzato possibilmente ai lati della stessa; va evitato, se possibile, ogni inserimento al centro della facciata.

Il sottogronda deve essere in laterocemento intonacato o avere a vista travetti e assito in legno; nel caso sia costituito da uno scatolato di legno, devono essere effettuate verniciature con colori opachi e coprenti, chiari e luminosi. E' vietato l'uso del legno in colore naturale.

## RECINZIONI, ANTICHI MURI DI CINTA E CANCELLATE

Non è ammessa la demolizione di antichi muri di cinta dei giardini, delle antiche cancellate e dei cancelletti di accesso. Ove vi siano parti mancanti o degra-

date, il ripristino deve seguire con particolare cura criteri rilevabili dalle parti già esistenti del manufatto originario.

È ammessa la realizzazione di nuove recinzioni perimetrali con altezza massima di m 2.00, con la parte cieca non superiore a 1/3 della misura complessiva; non sono ammesse recinzioni all'interno di singoli comparti (unità di intervento) o di corti unitarie, anche se suddivise in più unità di intervento.

## CORTILI

Devono essere il più possibile salvaguardati i valori ambientali naturali e costruiti secondo criteri coordinati e coerenti con le soluzioni originarie rilevabili o in genere più ricorrenti nel centro storico; a tale scopo ogni intervento deve porre particolare cura nel trattare i seguenti temi:

- prospetto degli edifici (misure, proporzioni, elementi di dettaglio);
- coperture (uso dei coppi, continuità delle linee di colmo e di gronda, camini, abbaini, antenne);
- scorci e punti di vista suggestivi (viste d'insieme, scorci dagli androni, ecc.) anche con eliminazione di superfetazioni e manufatti di scarso valore, spesso aggiunti isolati e in ordine sparso nella corte;
- permeabilità degli spazi (accessibilità, visibilità, collegamenti tra corti adiacenti tramite androni e passaggi);
- presenze arboree importanti, eventuali aiuole e uso del verde in genere;
- pavimentazioni;
- elementi di chiusura dei box, ad antoni in legno evitando saracinesche e basculanti metalliche;
- corti interne e spazi scoperti possono essere pavimentati esclusivamente con ciottoli (rizzada) e carriaggi in lastre di beola;
- in assenza di corti, gli spazi interni di pertinenza degli edifici possono essere sistemati a giardino con parti pavimentate con ciottoli (rizzada) non superiori al 20%.

## FIENILI, STALLE E DEPOSITI; EDIFICI DISMESSI

In caso di recupero di fienili, stalle e depositi ad uso residenziale (anche con demolizioni e ricostruzioni), i nuovi edificio devono essere coordinati al conte-

sto esistente, sia nelle soluzioni generali che nei dettagli, nonché nella scelta dei materiali e dei colori.

In caso di recupero dei suddetti edifici ad uso box o deposito è necessario evitare soluzioni improvvisate, antiestetiche e disomogenee (chiusure con basculanti metalliche, porte in ferro e vetro, ecc.) privilegiando soluzioni coordinate con ante in legno; anche in questo caso la scelta dei colori e materiali deve contribuire ad una lettura armonica dello spazio costruito pur nella possibile diversità delle destinazioni degli edifici.

## IMPIANTI TECNOLOGICI

In caso di interventi sull'intera facciata di un edificio, le tubazioni dell'acquedotto, del gas, le linee elettriche, telefonia e/o simili e le apparecchiature ad esse accessorie devono essere sostituite, per quanto possibile, con impianti incassati o comunque non in vista; negli altri casi è ammessa la sistemazione decorosa ed ordinata degli impianti esterni esistenti sfruttando la presenza dei marcapiani o gli elementi in rilievo della facciata.

Gli sfiati ai servizi interrati devono essere uniformati nel tipo e disegno, ridotti nelle dimensioni e verniciati con colore grigio ferro; lo stesso anche per gli armadietti telefonici che vanno posti in posizioni defilate.

Parabole e impianti tecnologici di qualunque , compresi unità esterne dei condizionatori tipo non possono essere installati in facciate visibili dalla pubblica via

## SEGNALETICA, AFFISSIONI, ELEMENTI ACCESSORI

La materia è disciplinata dal Regolamento per l'installazione degli impianti pubblicitari e piano generale degli impianti in particolare nel nucleo di antica formazione, la segnaletica deve essere posizionata salvaguardando la visibilità di scorci e visuali interessanti (su singoli edifici o ambiti caratteristici), posizionando i cartelli sugli angoli degli edifici o comunque in posizione defilata, raggruppando il più possibile le singole indicazioni e uniformando la grafica.

Le pubbliche affissioni, da limitare al minimo, devono essere previste in appositi spazi con i criteri di cui sopra ed eventualmente illuminati il minimo necessario, mantenendo il carattere accessorio della loro funzione con esclusione di soluzioni eccessivamente vistose ed ingombranti.

## PAVIMENTAZIONI

Devono il più possibile essere salvaguardate le antiche pavimentazioni degli spazi esterni (strade, cortili, androni, ecc.); ove vi fossero parti mancanti devono essere completate con medesimo disegno e materiali.

È auspicabile la previsione di pavimentazione in pietra, ciottoli e materiali similari per i nuovi interventi su percorsi e spazi esterni privati e pubblici (cortili, percorsi e piazze pedonali, ecc.).

Nel caso di ristrutturazioni su spazi unitari riconoscibili (corti, piazze, ecc.) o collegati tra loro (rete di percorsi ciclopedonali, piazze collegate, ecc.) la progettazione delle pavimentazioni ha un ruolo fondamentale nel concorrere ad un'immagine unitaria e alla valorizzazione delle peculiarità del sito.

## SERRANDE

Per le vetrine dei negozi sono ammesse le serrande, sia a maglia aperta che chiusa, in coerenza con i caratteri dell'edificio.

Le serrande chiuse sono ammesse in presenza di contorni decorati e quando la dimensione della luce di vetrina sia notevole.

## VETRINE

Le vetrine di negozi diversi appartenenti alla stessa unità edilizia devono essere trattate in modo uniforme; in particolare devono essere salvaguardate le vetrine con caratteri storici e/o ambientali.

I profili devono essere in metallo verniciato; è vietato l'uso di alluminio anodizzato o metalli zincati vista o smaltati non verniciati.

Le vetrine e gli accessi devono essere mantenuti, ove possibile, sul filo della battuta naturale dei serramenti della facciata, evitando soluzioni incassate o sporgenti.

## INSEGNE – targhe - tende

La materia è disciplinata dal Regolamento per l'installazione degli impianti pubblicitari e piano generale degli impianti approvato; in particolare nel nucleo di antica formazione, le insegne devono avere dimensioni, forme e materiali

consoni all'ambiente; è ammesso l'uso di insegne a bandiera esclusivamente per quegli esercizi che adottano insegne di tipo unificato: farmacie, telefoni pubblici, tabaccai, barbieri e per quelle attrezzature di tipo ricettivo (trattorie e locande con valore artistico e ambientale), e comunque di limitate dimensioni.

## SOGLIE

Le soglie dei negozi devono essere realizzate in materiale correlato con la zoccolatura, anche se costituiscono parte della pavimentazione interna.

Le soglie degli edifici adibiti a residenza devono tendere ad un'uniformità di materiali con le soglie e le altre aperture del medesimo edificio o di eventuali altri edifici in linea adiacenti, mirando a soluzioni coordinate.

## PERCORSI CICLOPEDONALI

Nell'ambito delle corti devono essere realizzati, laddove possibile, percorsi ciclopedonali che ricompongano e valorizzino gli antichi percorsi del centro abitato, attribuendo permeabilità al tessuto costruito, in base a convenzioni che disciplinino l'uso pubblico degli spazi privati e gli orari di chiusura notturna degli stessi.

## POZZI

Devono essere valorizzati eventuali manufatti di pozzi antichi ancora esistenti, anche se chiusi, come tracce della memoria storica dei luoghi.