



Comune di Carugo
Provincia di Como

Variante Generale al Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Norme Tecniche di Attuazione

Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i.

Luglio 2026



Studio Coppa
governo integrato del territorio

via G. Sallustiana 4/6 | 20044 Milano Centrale (CO) | tel. 02 779947
www.studiocoppa.com



Comune di Carugo

Provincia di Como

Sindaco

Molteni Paolo

Assessore Lavori pubblici – ecologia e ambiente – viabilità e decoro urbano

Di Maggio Elio

Ufficio Tecnico

P.T. Camagni Floriano
RUP Edilizia e Urbanistica
Geom. Motta Chiara

Ing. Pieroandrea Barretta
RUP Lavori Pubblici

Progettisti:

Studio Coppa

governo integrato del territorio

P.T. Coppa Lorenzo

Con la collaborazione di:

P.T. Scalcinati Simone

Mariano Comense (Co) – via XX Settembre 54/E - www.studiocoppa.com

031.4150176 - C.F. CPPLNZ80A10C933E – P.IVA 03022910131

Indice

	TITOLO II DISPOSIZIONI GENERALI	
Art. 1	CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE	7
1.1	Norme generali	
1.2	Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata	
1.3	Componente geologica del PGT e Invarianza Idraulica	
1.4	Parco delle Groane e ZSC “Fontana del Guercio” (ZSC IT2020008).	
1.5	Elaborati del Piano delle Regole	
Art. 2	MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	8
2.1	Attuazione del Piano delle Regole	
2.2	Il permesso di costruire convenzionato	
2.3	La convenzione urbanistica	
2.4	la progettazione intermedia - Il Masterplan	
2.5	La tutela archeologica	
Art. 3	PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA	9
3.1	Perequazione urbanistica	
3.2	Diritti edificatori indice sulle aree a “standards”	
3.3	Registrazione dei diritti edificatori	
3.4	Salvaguardia sl e volumi esistenti	
3.5	Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	
3.6	Edifici esistenti	
3.7	Integrazione volumetrica nel TUC	
Art. 4	PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI	11
Art. 5	DESTINAZIONI D’USO E LORO MUTAMENTI	13
5.1	Destinazione d’uso	
5.2	Attività vietate	
5.3	Mutamento di destinazione d’uso	
5.4	Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d’azzardo	
Art. 6	PARCHEGGI PERTINENZIALI	20
6.1	dotazione di parcheggi pertinenziali	
6.2	Posto auto	
6.3	Servizi ecosistemici sulle superfici a parcheggio	

6.4	Drenaggio urbano sostenibile	
Art. 7	DISTANZE	20
7.1	distanze tra fabbricati	
7.2	distanza dai confini	
7.3	distanza dalle strade	
7.4	distanze edifici specialistici in e da zone agricole	
Art. 8	SERVIZI ECOSISTEMICI e RESILIENZA CLIMATICA	21
8.1	Descrizione	
8.2	Raccordi con il Piano dei Servizi	
8.3	Drenaggio urbano sostenibile	
8.4	8.4 Alberature degli spazi a parcheggio pubblico e privato	
8.5	Dotazioni arboree	
8.6	Tetti verdi	
8.7	Mitigazione comparti produttivi	
	TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA	
Art. 9	Ambito A - Vecchi nuclei	22
Art. 10	LA TUTELA PAESAGGISTICA DEI VECCHI NUCLEI applicazione della DGR 2727/11	26
Art. 11	Ambito B - Tessuti urbani di espansione novecentesca	31
Art. 12	Ambito C1 - alta densità prevalentemente residenziale	31
Art. 13	Ambito C2 - media densità prevalentemente residenziale	32
Art. 14	Ambito C3 - verde privato pertinenziale residenziale	33
Art. 15	Ambito C4 - Insediamenti extra agricoli	33
Art. 16	Ambito AAP - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali	34
Art. 17	Ambito AAC - Ambiti per attività commerciali	34
Art. 18	Ambito E - Aree destinate alla attività agricola e florovivaistica	35
Art. 19	Ambito E2 Aree boschive e verde ripariale	36
Art. 20	Aree non edificabili assoggettate a tutela e valorizzazione paesistica	
Art. 21	Fasce di rispetto e invarianti	37
	TITOLO III MOBILITA'	
Art. 22	SISTEMA DELLA MOBILITA'	39
	TITOLO IV	

	DISCIPLINA COMMERCIALE e FUNZIONI SPECIALISTICHE	
Art. 23	FUNZIONI COMMERCIALI ed EQUIPARATE	42
Art. 24	FUNZIONI SPECIALISTICHE	43
	TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI	
Art. 25	NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI	43

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE
1.1 – Norme generali	Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di governo della qualità urbana e territoriale e definisce, nell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, e comprende negli stessi ambiti le aree libere intercluse o di completamento. Specifica poi gli immobili vincolati in base alla normativa statale e regionale, recepisce le indicazioni del PTCP, e individua le aree destinate all'agricoltura regolamentandone l'edificabilità. Identifica le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Il progettista o un tecnico abilitato, ultimato l'intervento, attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione in forma digitale, nei termini e secondo le modalità definite dalle disposizioni vigenti, degli elaborati di aggiornamento del data base topografico, di certificazione energetica e della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. 1. Fatte salve le particolari disposizioni fissate per i singoli ambiti, le norme che seguono trovano applicazione nella edificazione di qualsiasi tipo e destinazione, da realizzare in tutti gli ambiti edificabili del Piano delle Regole. 2. Il Piano delle Regole porta all'attuazione gli obiettivi e le strategie del PGT negli ambiti consolidati: a. Riuso e conseguente contenimento delle aree di espansione b. Rigenerazione urbana c. Risanamento dei Nuclei di Antica Formazione d. Considera ambiente e paesaggio strumenti di valorizzazione del territorio e risorse indispensabili per la qualità della vita 3. Il piano delle Regole governa la forma urbana garantendone la qualità, e assicura l'integrazione tra le componenti del tessuto edificato. 4. Il Piano delle Regole norma anche le aree e gli edifici posti all'interno delle Zone di recupero, degli Ambiti di Rigenerazione, fino alla approvazione dei relativi Piani Attuativi. 5. Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli AdT, ad avvenuto completamento dei lavori previsti dai Piani Attuativi.
1.2 Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata	Il Piano delle Regole, all'interno del territorio comunale: • recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi di tutti gli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati; • individua gli ambiti sottoposti alla disciplina del Parco Regionale delle Groane recependone gli indirizzi e le prescrizioni, rimandando alla disciplina degli stessi per tutti gli ambiti di competenza. • Si raccorda con le progettualità del PUMS piano urbano della mobilità sostenibile se vigente.
1.3 Difficoltà tra gli elaborati del PdR	In caso di difficoltà fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine: a) le Norme Tecniche di Attuazione; b) le tavole della disciplina delle aree; c) nell'ambito degli elaborati grafici quelli di maggior dettaglio;
1.4 Componente geologica del PGT e Invarianza Idraulica	Il PGT si raccorda con quanto disposto nella componente geologica del piano, compreso il Piano di Gestione del Rischio Idraulico. Il PGT stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio dell'Invarianza idraulica e idrologica. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano secondo le disposizioni del Regolamento Regionale n.7/2017 e s.m.i.. Per tali aspetti alla scala comunale si rimanda agli specifici studi di settore.
1.5 Parco delle Groanee e ZSC "Fontana del"	Il territorio comunale compreso all'interno del Parco Regionale delle Groane è ripartito nelle classi di

Guercio” (ZSC IT2020008).	azzonamento individuate dal PTC del Parco stesso ed è disciplinato dalle Norme di Attuazione del PTC. Le disposizioni dettate dal PTC del Parco disciplinano le aree interne al Parco e prevalgono sul PGT. Ogni modifica, aggiornamento, integrazione del PTC del parco Regionale sarà assunta nella disciplina del presente PGT con semplice determinazione dirigenziale senza attivare procedura di variante. Eventuali trasformazioni aventi potenziale incidenza con la ZSC “Fontana del Guercio” devono essere valutate secondo quanto prescritto dalla normativa in vigore (DGR 29/03/2021 n. XI/4488 e DGR 16/11/2021 n. XI/5523).
1.5 – Elaborati del Piano delle Regole:	Tav01 - Qualità dei suoli liberi Tav02 - Consumo di suolo Tav03 – Sensibilità paesaggistica Tav04 - Vincoli territoriali Tav05 - Azzonamento intero territorio comunale (1:5.000) Tav06a - Azzonamento 1:2.000 foglio - a Tav06b - Azzonamento 1:2.000 foglio - b Tav06c - Azzonamento 1:2.000 foglio - c Tav07 – NAF – Nuclei Antica Formazione NTA Piano delle Regole

Art. 2	MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE			
2.1 Attuazione del Piano delle Regole	- intervento edilizio diretto secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia; - intervento tramite piano attuativo o titolo edilizio convenzionato, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, indicato in cartografia, o definito dall’Amministrazione Comunale per motivazioni espressi di pubblico interesse; - in caso di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è sempre necessario il convenzionamento per interventi che interessano le seguenti soglie dimensionali:			
	destinazione	residenziale	produttiva	Commerciale direzionale
	soglia	SL = 450 mq ST > 1.500 mq	SL = 500 mq	> 250 mq SL
2.2 Il permesso di costruire convenzionato	Le tavole grafiche del Piano delle Regole individuano con apposita simbologia ambiti attuativi specifici per cui è richiesto il ricorso al convenzionamento, motivato dalla necessità di governare opere di interesse pubblico e aspetti paesaggistici rilevanti.			
2.3 La convenzione urbanistica	La convenzione allegata al titolo abilitativo in caso di intervento edilizio diretto convenzionato o di Piano Attuativo regola la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie, la cessione o l’asservimento all’uso pubblico delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, nonché l’eventuale monetizzazione, secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi, in relazione alla funzione insediata nonché le modalità e i tempi per la loro realizzazione e gli obblighi in capo al soggetto attuatore. La convenzione regola anche le modalità di trasferimento dei diritti edificatori, secondo quanto stabilito all’art. 3 delle presenti norme. In caso di intervento con totale monetizzazione, e senza opere a scomputo, vi è la facoltà di non ricorrere al convenzionamento e disporre le modalità di pagamento nell’avviso di rilascio del titolo edilizio.			
2.4 la progettazione intermedia Il Masterplan	La progettazione intermedia è uno strumento urbanistico flessibile per governare la rigenerazione urbana. È uno strumento agile che interviene per colmare il vuoto che esiste tra i piani urbanistici, che dettano le regole di governo del territorio high level, e i puntuali piani attuativi degli sviluppatori. Il comune attraverso l’utilizzo dello strumento del Masterplan può definire una strategia di sviluppo “di scala intermedia”, fatta di interventi concreti e coerenti sul territorio, che possono essere realizzati tramite gli oneri e le risorse degli sviluppatori privati. Il tema della progettazione intermedia è indispensabile anche per una programmazione pubblica degli interventi, finalizzata al reperimento di finanziamenti pubblici per la realizzazione degli ambiti di rigenerazione urbana. La progettazione intermedia richiede la compartecipazione interdisciplinare di progettisti che si occupano di tutti gli aspetti che governano la			

	complessità delle trasformazioni urbane.
2.5 la tutela archeologica	Nel territorio comunale di Carugo risultano a rischio di rinvenimenti archeologici i Nuclei di antica formazione e le zone circostanti agli edifici religiosi e di culto. In caso di opere di scavo o di movimenti terra, anche di lieve entità, da condursi nelle aree indicate come a rischio archeologico, sia trasmessa alla scrivente Soprintendenza una comunicazione preliminare. Tale comunicazione dovrà essere inviata a mezzo posta elettronica certificata dalla proprietà o dall'impresa appaltatrice dei lavori di scavo con un anticipo di almeno 30 giorni rispetto alla data di inizio effettivo dei lavori. La comunicazione dovrà contenere: • l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento; • l'estratto di mappa; • una breve relazione tecnica descrittiva della natura dell'intervento; • l'estratto progettuale (piante e sezioni) con chiare indicazioni sulla ampiezza e profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione; • i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere e/o del direttore dei lavori.

Art. 3	PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE e INCENTIVAZIONE URBANISTICA
3.1 – Perequazione urbanistica	a) Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri contenuti nel Documento di Piano. Sono commerciabili i diritti edificatori generati da demolizioni di edifici regolarmente autorizzati, nelle modalità prescritte dalle presenti norme. b) Per le aree individuate dal Piano dei Servizi in progetto, quali ambiti di compensazione, la perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dei suoli per funzione a servizio. c) Per gli ambiti di compensazione, l'utilizzazione dei diritti edificatori comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, previa verifica da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica. Ove sia necessario, le medesime aree dovranno essere bonificate, così come previsto dalla normativa vigente, a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, nonché ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico. Tali aree non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi. d) l'area da cui è stato effettuato il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere asservita volumetricamente all'area sulla quale sono stati trasferiti i diritti edificatori; e) l'area, asservita volumetricamente, di proprietà privata, dovrà essere bonificata da edifici in demolizione e adeguatamente recintata senza creare degrado urbano e paesaggistico, la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario. Previa istruttoria e valutazione tecnica degli uffici competenti per tali aree potrà essere prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, con specifica convenzione registrata e trascritta; f) in sede di istruttoria di strumenti convenzionati in cui è previsto l'utilizzo combinato di diritti perequati, l'Amministrazione valuterà se l'area liberata da edificazione possa assolvere in tutto o in parte il fabbisogno di dotazione di servizi generato.
3.2 - Diritti edificatori indice sulle aree a "standards"	Le modalità di calcolo e trasferimento dei diritti edificatori generati sulle aree a servizio sono definite nelle norme del Piano dei Servizi all'art. 1.5, a cui si rimanda integralmente.
3.3 Registrazione dei diritti edificatori	I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui ai precedenti commi 3.1 e 3.2, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque

	faccia domanda.
3.4 - Salvaguardia superficie lorda e volumi esistenti	Nelle aree del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole consente la conservazione delle SL esistenti e regolarmente assentite nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale. Per gli interventi di sostituzione di edifici esistenti: • ove detti edifici comprendano sottotetti recuperabili a fini abitativi, il nuovo edificio potrà realizzare direttamente una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che era consentita negli edifici esistenti prima della demolizione; • ove la ricostruzione rispetti la sagoma e il sedime dell'edificio preesistente é ammessa, oltre al mantenimento delle SL, anche la conferma dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche se non conformi agli indici e parametri dettati per ciascuna degli ambiti omogenei, purchè non diversamente previsto dalle discipline d'ambito.
3.5 – Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	1. Le aree di pertinenza sono quelle che vengono utilizzate in conformità alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici. 2. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del PGT non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa dalle presenti norme, nel caso di precedente utilizzazione parziale della volumetria. 3. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno completamente utilizzato l'edificabilità ammessa da piano. 4. I frazionamenti intervenuti successivamente al rilascio dei titoli edilizi non modificano o ridistribuiscono le volumetrie asservite. 5. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici. 6. Qualora le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di impegnativa volumetrica deve essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto. La cartografia con le aree di pertinenza per ogni intervento è tenuta aggiornata presso gli uffici comunali e redatta contestualmente alla predisposizione della pratica edilizia, secondo le vigenti disposizioni di legge e resa funzionale al lavoro di monitoraggio richiesto.
3.6 Edifici esistenti	Per edifici esistenti si intendono gli edifici inseriti catastalmente o documentati da atti notarili, se precedenti al 1 settembre 1967, o autorizzati. Le sovrastrutture e/o superfetazioni saranno computati se regolarmente assentiti o accatastati al 1 settembre 1967, solo negli interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati. Ai fini della verifica degli indici esistenti, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella risultante dal permesso di costruire e/o convenzione o da quella catastale per gli edifici preesistenti al 1967. Per tutti gli edifici non compresi ai punti precedenti la SL esistente corrisponde a quello assentito nei relativi titoli edilizi.
3.7 Integrazione di SL nel TUC	Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti già urbanizzati, con l'obiettivo di garantire la possibilità di realizzare piccoli ampliamenti necessari all'adeguamento degli edifici esistenti, o di sanare situazioni pregresse. All'interno del TUC, nelle zone B, C e C1 è ammesso l'aumento una tantum della SL esistente per mq. 30 riferiti ad un intero edificio eventualmente suddivisibile tra unità abitative che compongono l'insediamento, a condizione che l'edificio abbia la fine lavori da oltre 5 anni, abbia realizzato e debitamente autorizzata un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di zona previsto dal P.G.T. vigente. Gli incrementi di SL dovranno essere acquisiti come diritti edificatori nelle modalità previste dalle presenti norme all'art. 5. L'incentivo non è applicabile se l'edificio ha già usufruito di incentivazioni previste nel precedente PGT. La realizzazione di tale ampliamento volumetrico avviene in deroga al rapporto di copertura ed alla superficie copribile SCOP.

Art. 4	DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI
	I parametri urbanistici ed edilizi di seguito riportati sono le Definizioni Tecniche Uniformi approvate con Dgr del 24.10.2018 n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e le Autonomie Locali, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexis, del DPR 6 giugno 2001 n. 380"
ST - Superficie territoriale	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
SF – Superficie fondiaria	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
IT - Indice di edificabilità territoriale	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
IF - Indice di edificabilità fondiaria	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
CU – Carico Urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
DT – dotazioni territoriali	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
Sedime	Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
SCOP - Superficie coperta	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. (Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza)
SP - Superficie permeabile	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
IPT/IPF – indice di permeabilità	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
IC – indice di copertura	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
STOT – superficie totale	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
SL – superficie lorda	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
SU – superficie utile	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
SA – superficie accessoria	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentano i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;

- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

(Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune)

SC – superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

SCAL – superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

(Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.)

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

VT - Volume totale o volumetria-complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Piano Terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano Seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

(Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r.7/2017.)

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

(Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.)

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature

degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo

Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare

Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto

Loggia Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. *(Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.)*

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. *(Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.)*

Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. *(Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.)*

Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Superficie scolante Impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

Altezza urbanistica

Altezza convenzionale definita dal PGT pari a mt. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Art. 5	DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI
5.1 - Destinazione d'uso (Art. 51 L.R. 12/2005 s.m.i.)	Ai sensi dell'art. 51, comma 1, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, configura destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dallo strumento di pianificazione. Ai sensi degli artt. 9bis e 23ter del DPR 380/2001, la destinazione d'uso degli immobili o delle unità immobiliari esistenti è quella indicata nel titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso

qualificante l'area; è **complementare o accessoria o compatibile** qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Nella superficie urbanizzata TUC, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale.

Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

Le destinazioni d'uso sono quelle in elenco e quelle ad esse assimilabili per tipologia e per effetti analoghi su paesaggio, ambiente, caratteristiche morfologiche, circolazione e parcheggi.

1 - RESIDENZIALE	
Abitazioni	
Abitazioni di servizio ad altre attività	
Residenze collettive	Studentati
	Residenzialità tematica -cohousing
	Residenze assistite
	RSA
2 - TURISTICO-RICETTIVA	
Strutture ricettive alberghiere	
Strutture ricettive non alberghiere	Case per ferie
	Bed & breakfast e Ostelli
	Foresterie
	Agriturismi
	Campeggi
3 - PRODUTTIVA E DIREZIONALE	
3.1 - Produttiva	
Attività di produzione dei beni	
Attività di produzione dei servizi	Data center
	Lavanderie industriali
	Parcheggi all'aperto e autorimesse, autonoleggi

Attività e laboratori artigianali	
Spedizioni	
Logistica	
Intermodalità	
Depositi materiali a cielo aperto	
Attività trasformazione filiera agroalimentare	
Produzione micromeccanica, robotica, elettronica, alta tecnologia	
Produzione farmaceutica	
3.2 - Direzionale	
Uffici e centri direzionali	
Studi professionali e società di consulenza	
Banche, agenzie finanziarie e assicurative	
Centri studi e ricerca	
Studi medici singoli o associati, cliniche, veterinari, centri diagnostici, palestre per riabilitazione medica	
Servizi alla persona	Centri benessere
	Saloni di bellezza e parrucchieri
	Studi per tatuaggi e piercing
	Agenzia funeraria
Servizi educativi	Asili nido privati e nidi condominiali/micronidi
	Accademie e scuole di arte e musica
	Scuole di lingua straniera
Attività per il tempo libero	Strutture sportive e palestre
	Ludoteche
	Teatri e sale cinema
4 - COMMERCIALE	
Esercizi di vicinato singoli	
Medie strutture di vendita singole o aggregate	MSV di 1° livello a partire da 151 mq fino a 400 mq
	MSV di 1° livello a partire da 401 mq fino a 1500 mq
Grandi strutture di vendita, centri commerciali e similari	
Commercio all'ingrosso	
Pubblici esercizi	Bar e ristoranti
	Tabaccherie
	Farmacie
	Gioco d'azzardo lecito
	Internet point e coworking
Distributori di carburante e autolavaggi	
5 - RURALE	
Attività agricola primaria e multifunzionale	

DESTINAZIONE D'USO		Ambiti urbanistici del Piano delle Regole										
		A	B	C1	C2	C3	C4	AA P	AA C	E1		
1 - RESIDENZIALE												
Abitazioni		■	■	■	■	■	■	■	■			
Abitazioni di servizio ad altre attività		■	■	■	■	■	■	■	■	■		
Residenze collettive	Studentati	■	■	■	■							
	Residenzialità tematica - cohousing	■	■	■	■	■	■					
	Residenze assistite	■	■	■	■	■	■					
	RSA	■	■	■	■	■	■					
2 - TURISTICO-RICETTIVA												
Strutture ricettive alberghiere		■	■	■	■	■						
Strutture ricettive non alberghiere	Case per ferie	■	■	■	■	■	■					
	Bed & breakfast e Ostelli	■	■	■	■	■	■					
	Foresterie	■	■	■	■							
	Agriturismi	■	■	■	■		■			■		
	Campeggi											
3 - PRODUTTIVA E DIREZIONALE												
3.1 - Produttiva												
Attività di produzione dei beni								■	■			
Attività di produzione dei servizi	Data center											
	Lavanderie industriali							■	■			
	Parcheggi all'aperto e autorimesse, autonoleggi			■	■			■	■			
Attività e laboratori artigianali		■	■	■				■	■			
Spedizioni								■	■			
Logistica								■				
Intermodalità								■				
Depositi materiali a cielo aperto								■				

		A	B	C1	C2	C3	C4	AA P	AA C	E1		
Attività trasformazione filiera agroalimentare								■				
Produzione micromeccanica, robotica, elettronica.								■	■			
Produzione farmaceutica								■				
3.2 - Direzionale												
Uffici e centri direzionali		■	■	■	■	■		■	■			
Studi professionali e società di consulenza		■	■	■	■	■		■	■			
Banche, agenzie finanziarie e assicurative		■	■	■	■	■			■			
Centri studi e ricerca		■	■	■	■	■		■	■			
Studi medici singoli o associati, cliniche, veterinari, centri diagnostici, riabilitazioni		■	■	■	■	■			■			
Servizi alla persona	Centri benessere	■	■	■	■	■			■			
	Saloni di bellezza e parrucchieri	■	■	■	■	■			■			
	Studi per tatuaggi e piercing	■	■	■	■	■			■			
	Agenzia funeraria	■	■	■	■	■			■			
Servizi educativi	Asili nido privati e nidi condominiali/mi cronidi	■	■	■	■	■			■			
	Accademie e scuole di arte e musica	■	■	■	■	■			■			
Attività per il tempo libero	Strutture sportive e palestre	■	■	■	■	■		■	■			
	Ludoteche	■	■	■	■	■			■			
	Teatri e sale cinema	■	■	■	■	■			■			

4 - COMMERCIALE												
		A	B	C1	C2	C3	C4	AA P	AA C	E1		
Esercizi di vicinato singoli		■	■	■	■	■			■			
Medie strutture di vendita singole o aggregate	MSV di 1° livello a partire da 151 mq fino a 400 mq	■	■	■	■				■			
	MSV di 2° livello a partire da 401 mq fino a 1500 mq								■			
Grandi strutture di vendita, centri commerciali e similari												
Commercio all'ingrosso									■			
Pubblici esercizi	Bar e ristoranti	■	■	■	■				■			
	Tabaccherie	■	■	■	■				■			
	Farmacie	■	■	■	■	■			■			
	Gioco d'azzardo lecito	■	■	■	■				■			
	Internet point e coworking	■	■	■	■			■	■			
Distributori di carburante e autolavaggi								■	■			
5 - RURALE												
Attività agricola primaria e multifunzionale										■		
Attività agricole nel TUC		■	■						■			
Il PGT definisce le attività agricole che possono essere insediate all'interno del tessuto urbano consolidato, riconoscendo a tali attività un valore per il territorio e per le economie locali, oltre che un potenziale volano per la rigenerazione urbana per spazi dismessi o sottoutilizzati. CODICI ATECO che compongono le "Attività agricole nel TUC": - Apicoltura: A.01.49.30 - Coltivazione uva: A.01.21.00 - Coltivazione di piante per la produzione di bevande: A.01.27.00 - Coltivazione di alberi da frutta, frutti di bosco e in guscio: A.01.25.00 - Coltivazione di spezie piante aromatiche e farmaceutiche: A.01.28.00 - Coltivazione di frutti oleosi e produzione di olio: A.01.26.00 - Raccolta di prodotto selvatici non legnosi: A.02.30.00												

5.2 - Attività vietate	Le attività vietate sono quelle precisate dalle vigenti normative superiori in materia igienico-sanitaria, sicurezza, tutela e salvaguardia, oltre a quelle individuate nelle schede relative alla normativa dei comparti. Su tutto il territorio comunale non è ammessa la realizzazione di Grandi Strutture di vendita. Le attività esistenti alla data di adozione del Piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del TUC se il titolare certifica che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre. L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di IIa Classe o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigene, all'interno del perimetro del TUC, è in ogni caso subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione. Non sono ammessi, ad esclusione della zona agricola e con il possesso di requisiti IAP, allevamenti o pensioni di animali quali a titolo esemplificativo cani e gatti.
5.3 - Mutamento di destinazione d'uso	Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile è ammesso secondo i disposti delle presenti norme e da quanto disciplinato agli art. 51 e 52 della L.R. 12/2005 s.m.i. Nel caso in cui il mutamento determini un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, devono essere reperite o adeguate aree a servizio secondo quanto previsto nelle Norme di attuazione del Piano dei Servizi art. 3. In caso di mutamento delle destinazioni d'uso, deve essere adeguata la dotazione di aree a servizio nei casi della realizzazione di: • in caso di realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; • dalla categoria funzionale residenziale alle categorie: ricettivo e servizi privati, commerciale e direzionale; • in caso di mutamento dalla categoria funzionale produttiva alle categorie: residenziale, ricettivo e servizi privati, commerciale e direzionale; • in caso di mutamento dalla categoria funzionale rurale o ex rurale verso qualsiasi altra categoria funzionale.
5.4 Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo	1. Ai sensi dell'art.5 comma 2 della LR n. 8/2013, non è ritenuta compatibile con la residenza l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito localizzati entro un raggio di 500 metri da attività sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. A tal fine il riferimento è la Delibera G.C. 14 del 27/02/2014 "Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito" o successivi atti di integrazione o modifica. 2. La distanza di 500 m deve essere misurata dall'ingresso considerato come principale della struttura sensibile o dal limite esterno dell'ambito di PGT in cui sia prevista la realizzazione dei ricettori sensibili di cui al precedente comma.

Art. 6	PARCHEGGI PERTINENZIALI
6.1 dotazione di parcheggi pertinenziali	a) In attuazione della disciplina di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/42 gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, di qualsiasi categoria funzionale, devono essere dotati di spazi destinati a parcheggio pertinenziale nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Nel computo delle aree a parcheggio sono comprese le aree di manovra. b) Per la funzione residenziale in tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, deve essere garantito in aggiunta a quanto disposto al precedente comma a): • per gli interventi con funzione residenziale il parametro di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc deve garantire minimo 2 posti auto per unità immobiliare per la funzione residenziale. Detta prescrizione non si applica per i vecchi nuclei zona A. • In caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia comportanti demolizione totale e ricostruzione, è necessario reperire 2 posti auto privati in superficie ogni 5 unità immobiliari, interni o esterni alla recinzione. Il presente disposto non si applica agli interventi riguardanti l'ambito classificato vecchi nuclei A art. 9 delle presenti norme. c) Per gli interventi nel TUC, in caso di comprovata impossibilità nel reperimento dello spazio a parcheggio pertinenziale, è data facoltà, su valutazione dell'amministrazione di ricorrere alla monetizzazione.
6.2 Posto auto	Si intende per posto auto 1 stallo con misura minima di 2,5 mt. x 5 ,0 mt.
6.3 Servizi ecosistemici sulle superfici a parcheggio	Si rimanda al successivo art. 8.4 Alberature degli spazi a parcheggio pubblico e privato
6.4 Drenaggio urbano sostenibile	La nuova costruzione o la ristrutturazione di aree destinate a parcheggio devono porre la massima attenzione alle soluzioni progettuali garantendo il drenaggio urbano anche attraverso soluzioni progettuali NBS (nature based solution). In particolare dovranno essere ridotte al minimo le superfici impermeabilizzate, in favore di aree seminaturali utili anche al contenimento delle isole di calore, secondo quanto disposto al successivo art. 8.

Art. 7	DISTANZE
7.1 distanze tra fabbricati	La distanza tra i fabbricati (DF) è regolata secondo le disposizioni dell'art. 9 del DM 1444/1968, nella misura minima di 10 m tra la sagoma degli edifici. Nel caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute) valgono le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.
7.2 distanza dai confini	La distanza dai confini (DC) è fissata nella misura minima di 5 m dalla sagoma dell'edificio. È ammessa una distanza inferiore dal confine per le superfici accessorie (SA) che non abbiano un'altezza superiore ai 2,5 m, nel rispetto del Codice Civile. L'altezza di 3 mt si intende per edifici piani e per edifici a falda misurata al colmo del tetto. La distanza dai confini (DC) può essere derogata in caso di costruzione a confine o in aderenza, salvo eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi: a. previo accordo trascritto in atto notarile tra i proprietari dei lotti confinanti; b. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente: o in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari. E' ammessa infine la definizione di un confine virtuale, previo accordo tra confinanti, sottoscritto e registrato, per casi di costruzione a distanza dal confine inferiore rispetto a quella definita nel presente paragrafo, fatta salva la distanza tra fabbricati di cui all'art. 9.1

7.3 Distanza dalle strade	La distanza degli edifici dalle strade (DS), nel tessuto urbano consolidato, è fissata nella misura minima di: • 5 m dalla sagoma dell'edificio per le strade di larghezza inferiore a mt. 7,00, • di mt. 7,5 per le strade con larghezza compresa tra 7 e 15 mt • di 10 mt per le strade con larghezza superiore a 15.mt Ove all'interno del TUC, nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, gli edifici esistenti abbiano un allineamento - valutato anche dalla Commissione per il paesaggio - uniforme o comunque prevalente ad una distanza diversa dai 5 m., la nuova costruzione potrà rispettare detto allineamento esistente. Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada. Disposizioni differenti potranno essere attuate attraverso il ricorso al Piano di Recupero. In caso di interventi edilizi che si affacciano su strade private, ove non recintate o con accesso regolato da appositi dissuasori, gli interventi edilizi riguardanti edifici e recinzioni, devono essere volti a garantire la possibilità di adeguare il calibro stradale agli standard minimi del Codice della Strada, al fine di poter predisporre l'acquisizione della strada al patrimonio comunale, anche a molteplici e successivi interventi nel tempo. Tali interventi devono essere valutati e negoziati con la pubblica amministrazione con la finalità di valutare sia la sezione stradale che lo stato di fatto e di proprietà dei sottoservizi.
7.4 Distanze edifici specialistici in e da zone agricole	Le infrastrutture agricole dovranno rispettare le distanze imposte dalle vigenti normative igienico sanitarie. La distanza dovrà essere rispettata anche in caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali in prossimità di ambiti agricoli che presentano insediamenti pre esistenti.

Art. 8	SERVIZI ECOSISTEMICI e RESILIENZA CLIMATICA
8.1 Descrizione L.R. 11/2025 Legge per il Clima.	Il PGT ed in particolare il Piano delle Regole si prefigge l'obiettivo di aumentare le dotazioni ecologiche nelle trasformazioni, con la finalità di migliorare la qualità paesaggistica, ambientale e della vita delle comunità insediate, anche in ottemperanza ai disposti della L.R. 11/2025 Legge Clima. Il PGT riconosce e disciplina le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi.
8.2 Raccordi con il Piano dei Servizi	La disciplina del presente articolo si raccorda con quanto disposto agli art. 5 e 6 del Piano dei Servizi.
8.3 Drenaggio urbano sostenibile	Le superfici private, o convenzionate all'uso pubblico con manutenzione a carico del privato, destinate a piazzali, parcheggi, aree di manovra, se progettate con soluzioni NBS, in particolare per quanto riguarda il tema dell'invarianza idraulica, possono usufruire di una riduzione del 5% del costo di costruzione dell'intervento complessivo. A titolo esemplificativo si elencano alcune soluzioni progettuali: aree di ritenzione vegetate, aree allagabili e invasi di ritenuta, canali filtranti, sistemi di fitodepurazione (che possono essere a flusso libero superficiale, a flusso libero orizzontale o a flusso sommerso verticale), filtri a sabbia sotterranei, trincee filtranti, pavimentazioni drenanti (come il calcestruzzo pervio), rain garden (depressioni paesaggistiche poco profonde con piantagione di arbusti o piante erbacee), pavimentazioni con green block.
8.4 Alberature degli spazi a parcheggio pubblico e privato	L'area destinata a parcheggio dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di 1 albero, per ogni 2 posti auto per tutte le categorie funzionali. L'ombreggiamento con alberature delle aree a parcheggio è obbligatorio anche in caso di presenza in sottosuolo di vasche o impianti tecnologici per la laminazione delle acque. Per le funzioni produttive, laddove dimostrata l'impossibilità alla piantumazione in loco per motivi di movimentazione delle merci, la piantumazione potrà essere effettuata in primordine nel perimetro del lotto di intervento, in subordine in altre aree pubbliche (servizi da rigenerare art. 3.2 PdS) come indicato dall'Amministrazione o monetizzata

	secondo criteri definiti in apposita deliberazione. La piantumazione prevista per gli interventi di manutenzione straordinaria di un parcheggio pertinenziale esistente è dovuta solo in caso di cambio d'uso dell'immobile.
8.5 Dotazioni arboree	In interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia pesante o demolizione e ricostruzione 1 albero ogni 100 mq di SF per la funzione residenziale, e 1 albero ogni 40 mq di SCOP per le altre funzioni. Per albero si intende una pianta pronto effetto, con diametro minimo del fusto pari a 10 cm. Le disposizioni del presente comma si cumulano con quanto espresso al precedente comma 8.4. Dovrà essere fornito in sede di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, il certificato di attecchimento rilasciato dall'agronomo. In caso di comprovata impossibilità alla piantumazione in loco si potrà intervenire in ambiti a Servizi da Rigenerare individuati dal Piano dei Servizi.
8.6 Tetti verdi	In caso di realizzazione di edifici con copertura piana con superficie maggiore di 400 mq. è fatto obbligo di realizzare coperture verdi per almeno il 50% della copertura, o nella restante parte non utilizzata per i pannelli fotovoltaici.
8.7 Mitigazione comparti produttivi	Nel caso di ambiti produttivi oggetto di nuova edificazione o ristrutturazione edilizia, contigui con zone in cui è presente la funzione residenziale, al fine di evitare ricadute negative sulla destinazione residenziale, dovrà essere prevista la realizzazione di una adeguata fascia di salvaguardia ambientale di profondità minima di 3 mt, costituita da alberi sempreverdi e arbusti. I piazzali dei comparti produttivi, ove non indispensabili come aree di manovra delle merci, dovranno essere realizzate con soluzioni semipermeabili e drenanti, nel rispetto delle norme del RLI.

TITOTOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 9 Ambito A	Tessuto Urbano Consolidato Vecchi nuclei
9.1 Descrizione	Le Zone A sono costituite dalle parti di territorio comunale interessate da agglomerati urbani compatti e da fabbricati isolati, di antica formazione con carattere storico e di valore paesaggistico ambientale, che formano insiemi di edifici, complessi architettonici, strade, piazze, giardini, aree libere, e contengono i manufatti che ne sono parte integrante. La loro conservazione e rigenerazione figura un prevalente interesse pubblico ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Per questo sono sottoposti a tutti i dispositivi in esse contenuti anche se non espressamente citati.
9.2 Ambito della rigenerazione art. 8bis L.R. 12/2005	Il nucleo di antica formazione del comune di Carugo viene individuato come Ambito di Rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 s.m.i. L'obiettivo è quello di poter attuare politiche di riduzione del valore economico del contributo di costruzione, e agevolare interventi di sostituzione edilizia, attraverso opere di demoricostituzione. Oggi risulta indispensabile ripensare l'uso del piano terra del vecchio nucleo, così da poter progettare spazi adeguati al parcheggio degli autoveicoli, e di poter ricostruire edifici "nuovi" seppur mantenendo la morfologia e l'impianto urbano che caratterizza l'edificato di via Diaz. L'obiettivo pubblico, oltre a quello di rigenerare il tessuto edilizio, è quello di riqualificare la pavimentazione di via Diaz e piazza Repubblica, per restituire decoro urbano e qualità paesaggistica. L'intervento pubblico innesca dinamiche di volano positivo per la riqualificazione degli edifici privati del vecchio nucleo, a tal fine è importante individuare un ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 quale fonte di finanziamenti pubblici per interventi di rigenerazione sul patrimonio comunale.
9.3 Zone di Recupero	Ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, le aree A sono classificate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e sono inoltre assimilate all'omonima zona di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Il PGT individua il perimetro dei centri storici e vecchi nuclei, per le condizioni di degrado e per la necessità di tutela del patrimonio storico da tramandare, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla demolizione, alla demolizione e ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Le zone comprendono e individuano tutti quegli elementi costitutivi del paesaggio che partecipano alla formazione dei comparti storici. I comparti all'interno delle Zone di recupero liberi da edificazione, esterni al tessuto urbano, possono essere in parte trasformati in spazi a parcheggio o di socialità funzionali agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o delle attività economiche insediabili, se accompagnati da interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica da attuarsi in luogo, secondo i disposti delle presenti norme.
9.4 Piani di recupero	All'interno delle zone di recupero, con le modalità di legge per l'individuazione e l'approvazione, possono essere identificati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali l'attivazione del titolo abilitativo è subordinato alla formazione dei piani di recupero. Tale procedura sarà concertata con l'amministrazione comunale sulla base delle valutazioni da esprimere al momento dell'attivazione dell'intervento di recupero, e secondo i limiti quantitativi individuati all'art.2.1. I piani di recupero, attuabili anche attraverso l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato, prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree in essi compresi, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, individuando le unità minime di intervento, che possono coincidere con la ripartizione delle proprietà.
9.5 Attuazione dei Piani di Recupero	I piani di recupero sono attuati: a) dai privati, (imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi); b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite <i>convenzioni</i> con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi: 1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di <u>rilevante interesse pubblico</u>, con interventi diretti anche con azioni di tutela del patrimonio storico;

	2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni e dei servizi pubblici;
9.6 Edificazione	L'edificazione nei vecchi nuclei avviene secondo i disposti delle presenti norme e secondo quanto indicato nella tavola 07 del PdR. L'amministrazione potrà imporre la formazione di un piano di recupero, o di altre azioni volte alla tutela dell'insieme, con la potestà assoluta del perseguimento del prevalente interesse pubblico. Le corti e gli spazi comuni preferibilmente non devono essere utilizzati per parcheggi in superficie, ma esclusivamente come spazi aperti e disponibili alla vita collettiva.
<i>Edifici soggetti a tutela 1</i>	Sono gli edifici di valore storico o monumentale, che presentano caratteri architettonici, materici, di rapporto con gli spazi pertinenziali meritevoli di tutela. Sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo con conservazione integrale dell'involucro, esterno, sia architettonico che costruttivo e decorativo, con obbligo di ripristino degli elementi deturpati e l'eliminazione di superfetazioni prive di valore storico architettonico, in contrasto con il valore ambientale dell'edificio e delle sue pertinenze. È ammesso il cambio di destinazioni d'uso. In particolare dovranno essere rispettati o riportati alla luce i caratteri compositivi degli edifici storici, così come l'assetto tipologico visibile (androni, porticati, loggiati, scale, percorsi, ecc.). Per gli edifici soggetti al vincolo di cui all'art. 136b del D.Lgs. n°42/2004, si rimanda anche al contenuto del vincolo stesso.
<i>Edifici da conservare 2</i>	Sono edifici dal valore testimoniale per gli aspetti tipo morfologici, e per alcune finiture ed elementi costitutivi del paesaggio tradizionale, e ammessa la ristrutturazione edilizia senza la totale demolizione e ricostruzione. È ammesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili. È vietato l'inserimento di elementi costruttivi in contrasto con la percezione paesaggistica del vecchio nucleo, quali ad esempio cappotti, intonaci e rasature con materiali plastici, parapetti in vetro. Nella presente categoria rientrano anche edifici già ristrutturati coerentemente con il contesto e meritevoli di conservazione secondo le modalità prescritte.
<i>Edifici soggetti a trasformazione 3</i>	Sono edifici che non presentano caratteristiche tipo-morfologiche, finiture o elementi costitutivi del paesaggio degni di conservazione. È ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, i volumi demoliti possono essere accorpati o trasferiti secondo le modalità delle presenti norme e attraverso intervento convenzionato. Sono ricompresi anche edifici in totale contrasto con il nucleo storico, realizzati anche epoca moderna.
<i>Edifici o superfetazioni in contrasto 4</i>	Sono edifici in contrasto con il contesto urbano e paesaggistico. È prevista la demolizione con la possibilità di recuperare o perequare le volumetrie regolarmente assentite.
9.7 Demolizione dei fabbricati senza ricostruzione	È sempre consentita la demolizione dei fabbricati esistenti anche non comportante la ricostruzione, ad esclusione degli edifici soggetti a tutela 1 e da conservare 2. I diritti edificatori generati dalla demolizione potranno essere registrati e trasferiti secondo i principi di perequazione stabiliti dal PGT. Dopo il perfezionamento del trasferimento dei diritti edificatori, l'area su cui era presente il fabbricato non potrà generare ulteriore volumetria.
9.8 Rigenerazione del tessuto urbano storico e la valorizzazione della pedonabilità	Tutti gli interventi di recupero o di trasformazione dei centri e dei nuclei storici, devono qualificare le proprie azioni, progettando e realizzando adeguati provvedimenti di rigenerazione della struttura viaria esistente, con opere tese a favorire e facilitare la mobilità dolce o "debole". La formazione di percorsi pedonali protetti, l'attraversamento pedonale delle corti o degli spazi collettivi oggi interclusi, sono azioni che possono favorire una migliore vivibilità "nello" spazio urbano privato e collettivo. I piani terra degli edifici che non presentano condizioni consone al recupero all'uso residenziale degli ambienti, per via per esempio di fronti strada adiacenti, o spazi angusti e non protetti, possono essere destinati ad autorimesse, locali distributivi o accessori, salvaguardando le eventuali volumetrie esistenti attraverso il ricorso al registro dei diritti edificatori.
9.9 Rigenerazione del tessuto urbano storico incremento dell'altezza esistente	Ai fini di rigenerare gli spazi a piano terra dei vecchi nuclei, è possibile negli interventi di demoricostruzione o ristrutturazione edilizia, adibire il piano terra ad autorimessa, recuperando la SL aggiungendo 1 piano all'altezza esistente, anche riorganizzando le altezze delle solette interpiano, con lo scopo di contenere l'incremento dei colmi. Non è consentita la realizzazione di abbaini, terrazze a pozzo, o conformazioni delle falde disarticolate rispetto alle caratteristiche del vecchio nucleo. Detta condizione è attivabile nel caso in cui:

	• in adiacenza sia presente un edificio più alto; • nei comparti edificati individuati dalle tavole di PGT n 07; • nel rispetto della normativa sulle distanze di cui all'art. 7 delle presenti norme, e delle vigente normativa in materia di rango superiore.
9.10 Prescrizioni particolari	È fondamentale, in ogni azione progettuale e operativa, la conservazione della geografia dei luoghi. Essa rappresenta infatti il sostegno fisico a tutte le attività umane insediate nella storia fino alla invenzione dei mezzi da scavo meccanici. Mantenere i ciglioni, le balze, le essenze arboree singole e le macchie boscate di frangia, le vie di accesso alberate, le visuali libere da e verso i nuclei storici, costituisce un catalogo di azioni positive per un risultato altrettanto positivo delle trasformazioni proposte, con valenza economicamente ed eco-logicamente sostenibile e apprezzabile. Da azioni così concepite derivano una tutela e una riqualificazione del paesaggio quasi automatiche. Nel caso di interventi di ricostruzione, ristrutturazione o manutenzione esterna di edifici di recente costruzione potranno essere impartite dall'Amministrazione Comunale o dalla Commissione per il Paesaggio particolari prescrizioni indirizzate alla ridefinizione della composizione delle facciate, al fine di ricondurre le stesse entro canoni compositivi anche contemporanei, ma privi di elementi estranei al sistema paesaggistico dei luoghi. In particolare le prescrizioni potranno ridefinire i rapporti dimensionali delle aperture e le eventuali regole compositive delle facciate, indicare i materiali di finitura e la tipologia degli elementi decorativi o la loro soppressione.
9.11 Destinazioni d'uso	Art. 5
9.12 Densità edilizia	Esistente È altresì sempre possibile l'aumento di SL senza modifica di sagoma e sedime. I fabbricati accessori costituenti SA (superficie accessoria) possono essere oggetto di interventi di demolizione con conservazione della relativa superficie coperta.
9.13 Altezza massima	L'altezza massima è quella esistente, è possibile l'allineamento dell'edificio limitrofo più alto, previo parere della commissione per il paesaggio e sempre nel rispetto dell'art. 7 delle presenti norme. In caso di interventi di recupero del piano terra si applicano i disposti dell'art. 9.8.
9.14 Indice di copertura	Pari all'esistente, salvo i casi particolari di nuova edificazione e/o redistribuzione delle volumetrie ammessi dai piani di recupero dove il rapporto di copertura è fissato dal piano stesso, sulla base delle scelte concertate con la presentazione del progetto preliminare.
9.15 Distanze	Art. 7 In tutti gli interventi che prevedono la ricostruzione, le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto delle costruzioni aggiunte in epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale ("superfetazioni"). Si devono rispettare gli allineamenti stradali esistenti rilevati, fatti salvi provvedimenti della amministrazione finalizzati al miglioramento della circolazione pedonale e alla formazione di percorsi pedonali protetti, perseguibili tramite intervento convenzionato.
9.16 Sottotetti	La formazione dei sottotetti è consentita esclusivamente all'interno delle attuali sagome rilevate delle coperture esistenti, con tutte le precauzioni e le attenzioni elencate nelle presenti norme e nei disposti del successivo art. 10, non è ammessa la formazioni di abbaini e terrazzi a pozzo.

Art. 10	LA TUTELA PAESAGGISTICA NEI VECCHI NUCLEI raccordo con DGR 2727/11
----------------	---

Regione Lombardia, come disposto dal PTR e strumentazione urbanistica di governo regionale, tutela e valorizza l'intero territorio regionale. Pertanto, per tutto il territorio regionale è obbligatorio che i progetti che modificano lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto degli edifici siano soggetti ad una valutazione paesaggistica. Nel caso di ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica le procedure sono dettate dal D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, dalla l.r. n.12 del 2005 e dai criteri regionali relativi all'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale n. 12 del 2005 di cui alla D.g.r. n. 2727 del 22 dicembre 2011. Negli altri territori, cioè quelli non soggetti a specifica tutela paesaggistica si applica invece la procedura di cui alle Linee guida per l'esame paesistico (D.g.r. n. 11045 del 8 novembre 2002).

Il PGT di Carugo, assume i criteri di analisi e progettazione disposti dalla DGR 2727/2011, come guida alla progettazione e valutazione degli interventi edilizi privati e pubblici nei vecchi nuclei zona A

10.1	Criteri di interventi per la conservazione
L'organismo edilizio	L'organismo edilizio è quel complesso di spazi edificati -e non- che costituiscono e hanno costituito l'unità abitativa ed edilizia tradizionale in un determinato tempo e contesto.
Aree di pertinenze e organizzazione degli spazi esterni	La posizione dei corpi di fabbrica nel lotto e l'organizzazione dei lotti all'interno dell'isolato sono fondamentali nel definire l'immagine e i contenuti della città storica. Tale organizzazione è quindi oggetto di tutela e deve essere considerata attentamente a fronte di ogni operazione di modifica, riqualificazione o restauro dei manufatti e delle architetture in essa presenti o da proporre. Particolare attenzione deve essere riservata agli interventi pubblici e di carattere pubblico, che devono trasformarsi in "catalogo vivente" della lavorazioni possibili nella storia dei nostri paesaggi. Per questo: - gli ambiti non edificati delle unità edilizie devono progressivamente essere liberati dalle superfetazioni recenti a favore della riqualificazione degli originali rapporti tra pieni e vuoti, tra verde privato e spazi pavimentati; - le pavimentazioni delle aree libere interne al lotto devono essere recuperate (se possibile) o realizzate con materiali e tecniche atte a mantenere la permeabilità del suolo; - le recinzioni, siano esse costituite da muri o da altri elementi, in particolare se confinanti con spazi pubblici, devono essere mantenute nel loro assetto originario, e recuperate; - integrazioni o recupero delle strutture di recinzione devono essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali, o con esse compatibili, evitando in ogni modo il non finito, i rivestimenti e i placcaggi in lastre o scapoli di pietra.
Organizzazione degli spazi interni	Le modifiche della planimetria interna degli edifici sono ammesse al fine di migliorare e adeguare le qualità igieniche e funzionali; devono in ogni caso rispettare il sistema strutturale rilevato nella sua forma e nella consistenza materica. Si propone di: - non classificare interventi di restauro e risanamento conservativo gli svuotamenti strutturali degli edifici finalizzati alla conservazione del solo involucro esterno; - non classificare interventi di restauro e risanamento conservativo le sostituzioni strutturali (ad es. pilastri in luogo di muri continui portanti, ovvero strutture orizzontali rigide (latero-cemento) in sostituzione dei solai in legno). Nello specifico - le aperture in breccia o le aperture interne sulle murature devono essere realizzate con stretto riferimento alle modalità costruttive della struttura muraria; - le partizioni interne, anche quando "non portanti", devono essere considerate nel progetto quali elementi non indiscriminatamente eliminabili e quindi modificabili con motivate ragioni, in quanto spesso collaboranti alla rigidità strutturale dell'edificio in muratura, e comunque caratterizzanti lo spazio interno e l'assetto distributivo storico.
Organizzazione delle strutture in elevazione	La cortina stradale è definita dalla sequenza dei prospetti delle singole unità edilizie e contribuisce in maniera determinante a qualificare lo spazio pubblico, sia come "quinta" sia come struttura morfologica del tessuto. Per questo va tutelato l'assetto originario

	di ciascun prospetto, eliminando progressivamente le superfetazioni recenti non giustificabili. In particolare i muri ciechi, il numero, la dimensione e la forma delle aperture esistenti (porte, androni, finestre, pertugi) devono essere considerate valori della tradizione costruttiva e vanno conservate.
	<i>La modifica radicale di un prospetto di un edificio storico mediante la rimodulazione delle aperture e l'inserimento di elementi edilizi dequalificati e incontrollati costituiscono un forte fattore di degrado degli edifici e del contesto storico.</i> <i>Nuovi tipi di aperture, di infissi ed elementi decorativi estranei alla storia dell'edificio e al suo contesto culturale determinano lo stravolgimento dei caratteri dell'edificio e contribuiscono alla dequalificazione del suo ambito urbano.</i> <i>Interventi posticci, anche se realizzati con l'uso di materiali tradizionali, alla ricerca di un'immagine vernacolare, costituiscono un serio fraintendimento culturale dell'edificio e compromettono la leggibilità del linguaggio storico.</i>
	Componenti dell'organismo edilizio
Murature	Il restauro della scatola muraria dovrà essere effettuato in continuità con le tecniche ed i materiali dell'edilizia storica, quindi con elementi che recuperino la continuità materico-costruttiva del paramento murario, evitando rivestimenti e placcaggi. Nei casi di interventi su un muro parzialmente degradato, e sul quale si rendono necessari parziali rifacimenti e integrazioni, questi dovranno essere conformi alle caratteristiche della muratura in oggetto per quanto attiene la tecnica costruttiva, la geometria, le partiture murarie e la struttura. La scelta dei materiali, compatibilmente con la loro reperibilità, dovrà essere coerente con l'assetto originario del struttura muraria. In casi specifici e motivati si potrà procedere per mezzo di integrazioni con materiali e tecniche contemporanee, quando capaci di proporre manufatti odierni che possano diventare storia nei principi del vincolo.
	<i>I rivestimenti murari estranei alla tradizione costruttiva, sono decisamente da evitare, ancor più se finalizzati ad imitare elementi costruttivi quali basamenti, cantonali etc. Tali pratiche, incidono negativamente anche sull'equilibrio igrometrico delle murature, peggiorando il microclima interno dell'edificio.</i>
Tetti	La struttura e la forma geometrica delle coperture tradizionali sono elementi propri dell'edificato, e caratterizzano interi nuclei urbani, così come gli insediamenti isolati. Particolare attenzione deve essere posta per quegli interventi che operano in complessi la cui visibilità li rende parte integrante del paesaggio e quindi elementi fondanti del vincolo paesaggistico. Le strutture lignee ed il manto di rivestimento sono sempre stati nel tempo oggetto di rifacimenti anche profondi; si tratta quindi di utilizzare correttamente le tecniche costruttive per effettuare interventi e rifacimenti coerenti con le regole dell'edilizia storica, anche con eventuali aggiornamenti tecnologici, quali il tetto ventilato e simili. In caso di ricostruzione o ristrutturazione integrale, è opportuno riferirsi al repertorio tipologico locale per quanto attiene la geometria, le pendenze e la concezione strutturale dei manufatti. Ogni trasgressione alle "regole" locali dovrà essere opportunamente valutata, tanto più se incide sullo spazio pubblico e se pone problemi di relazione con le preesistenze e le vedute dagli spazi pubblici.
	<i>Il rifacimento del manto di copertura realizzato a falda unica in sostituzione del tradizionale tetto a capanna, con una soletta in latero-cemento in luogo della originaria struttura lignea, modifica radicalmente l'assetto dell'edificio storico.</i>
	La necessità di recuperare luminosità nei sottotetti non giustifica sempre l'apertura di lucernari sulle falde. Interventi misurati possono considerarsi ammissibili, se motivati dalla necessità di creare via di accesso verso i tetti per facilitare la manutenzione e per illuminare vani ciechi esistenti. La loro realizzazione non deve modificare comunque la sagoma del tetto e deve essere considerata con particolare attenzione se si affaccia sullo spazio pubblico. Sono ammessi miglioramenti della qualità tecnica del manto di copertura (in particolare della coibentazione) sempre all'interno del linguaggio strutturale della tradizione, valutando con attenzione le conseguenze del possibile incremento di spessore del pacchetto del tetto. Sono vietati i cambi di orditura e pendenza dei tetti nei corpi di fabbrica storici, e il

	manto della copertura va realizzato con coppi curvi in terra cotta o simili. <i>Nel rifacimento dei tetti la necessità di luce e di ricambio d'aria non giustifica l'eccessivo ricorso a lucernari, in particolar modo quando l'intervento risulta visibile da strade e spazi pubblici.</i> <i>Abbaini o altri elementi di modificazione della geometria delle falde, ove non documentati localmente, non devono essere introdotti nel paesaggio urbano.</i>
10.2	Verifiche di coerenza con i contenuti della dgr 22 dicembre 2011, n. ix/2727 per il recupero dei sottotetti
Sottotetti	Si riportano le disposizioni per le opere di trasformazione e recupero del patrimonio edilizio esistente.
Trasformazioni e ristrutturazioni	Il tema della trasformazione dell'edificato esistente, significativamente per quanto riguarda i centri urbani, riveste una particolare importanza sotto il profilo della tutela e valorizzazione paesaggistica. Nella progettazione e nella valutazione paesaggistica si deve prestare la massima attenzione a quegli interventi di recupero abitativo dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici, che devono sempre garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico degli esistenti edifici.
elementi di vulnerabilità e di rischio	Nelle trasformazioni dei tetti esistenti sono elementi di rischio l'introduzione incontrollata di abbaini. È escluso l'uso di scossaline alte e mantovane, timpani, terrazzi nello sviluppo della falda, modificazione delle pendenze.
Cautele e criteri prioritari di intervento per edifici esistenti	Gli interventi finalizzati a rendere abitabili i sottotetti che interessano solo parti di fabbricati, devono essere realizzati sulla base di un progetto generale che consideri l'intero edificio in modo coerente. Considerato il valore intrinseco di molti edifici e soprattutto il valore delle cortine edilizie quale componente fondamentale del paesaggio urbano, si individuano alcune cautele da tenere presenti negli interventi sui manufatti esistenti al fine di tutelare i caratteri qualificanti la scena urbana e la continuità delle prospettive: - la valutazione paesaggistica non può prescindere dalla attenta considerazione delle motivazioni del vincolo paesaggistico, dalla dettagliata analisi/descrizione del contesto cui appartiene l'immobile (la cortina, l'isolato, ...) e dall'illustrazione delle caratteristiche del progetto con individuate le eventuali interferenze con il contesto paesaggistico. - gli interventi sugli edifici devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici e materici originari, con particolare riferimento alla scelta coerente dei materiali e dei colori di finitura, dei serramenti, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi presenti. Nella ipotesi in cui il coronamento dell'edificio, anche per le parti soprastanti la linea di gronda, costituisca elemento integrale della composizione architettonica, ogni intervento edilizio tendente al recupero o alla creazione di nuovi spazi abitabili al livello sottotetto deve assicurare l'integrale conservazione dell'assetto formale della copertura e non può comportare nuove opere visibili dagli antistanti spazi pubblici. <u>Ogni modifica necessaria ad assicurare i rapporti aero-illuminanti o i requisiti igienici per tali spazi abitabili va prevista entro limiti strettamente indispensabili, e sulle parti dell'edificio prospettanti sui cortili interni o cavedi.</u> Non sono ammesse modifiche dei coronamenti e delle coperture, o aperture sui prospetti visibili dagli antistanti spazi pubblici, in tutti i casi in cui l'edificio, nel suo aspetto complessivo, faccia parte del contesto formale consolidato della scena urbana, che deve essere salvaguardata quale valore complessivo. Le soluzioni adottate devono considerare gli aspetti compositivi e le caratteristiche architettoniche e metriche dei singoli edifici, analizzandone l'impianto tipomorfologico, i rapporti pieni-vuoti, i caratteri decorativi e la percepibilità dell'intero organismo architettonico, delle facciate, del piano attico e della copertura dalla strada ed in genere dagli spazi di uso pubblico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo o prospiciente. Gli interventi devono essere proposti come integrazioni organiche dell'edificio, prendendo in considerazione la ridefinizione complessiva del piano attico in una logica di ridisegno organico della facciata. Nel caso di edifici maggiormente percepibili dagli spazi pubblici, il progetto deve farsi carico di verificare i rapporti anche con gli edifici contigui e prospicienti per evitare dissonanze nell'insieme o alterazioni dell'equilibrio complessivo del contesto

	urbano.
Cautele e criteri prioritari di intervento per nuovi edifici	Per i nuovi fabbricati in comparti storici e di antica formazione, il tipo di andamento della copertura adottato è da valutare in stretta verifica di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sé e con il contesto di relazione. Le coperture piane (a volte con strato vegetale) possono contribuire, in alcuni casi particolari, a risolvere problemi di percezione di elementi del paesaggio a causa del minor sviluppo dell'altezza complessiva del fabbricato.
Solai	Il solaio dell'edificio storico è solitamente in legno. Come tale, esso è stato spesso soggetto nel tempo a sostituzioni e rifacimenti delle parti ammalorate, quasi sempre in continuità e coerenza di tecniche e materiali. Questo è accaduto non solo per la disponibilità del materiale ma soprattutto per la sua efficienza costruttiva. In caso di ricostruzione o ristrutturazione di nuovi solai al posto dei solai originali degradati, all'interno di scatole murarie storiche, è opportuno riferirsi al repertorio tipologico locale per quanto attiene le orditure e la concezione strutturale. Non va trascurato che quel sistema garantisce la necessaria compatibilità di comportamento elastico dell'intera struttura. Sono ammessi miglioramenti della qualità tecnica del solaio (ad esempio insonorizzazione, coibentazione, portanza); E' da evitare il cambio di quota dei solai, sia per i rischi strutturali che comporta, sia perchè modificherebbe le aperture in prospetto, o ne interrompe arbitrariamente la loro luce. <i>In una ristrutturazione edilizia interna, se pure radicale, le modifiche di quota dei solai devono essere evitate e mai arrivare a compromettere l'assetto estetico e funzionale delle aperture.</i> <i>La realizzazione di un nuovo livello può portare all'anomala divisione di portali e finestre.</i>
Volte ed archi	Le volte e gli archi di qualunque forma o geometria devono essere salvaguardati nella loro integrità per la loro importanza. A questo scopo - non deve essere compromessa l'integrità dei muri che li sostengono; - il vano non deve essere frazionato, pena la perdita del loro carattere architettonico e spaziale; - non devono essere oggetto né di interventi di apertura in breccia né di parziale demolizione; - in caso di ricostruzione parziale o, al limite, di rifacimento per danno grave, è necessario riferirsi alla regola locale per quanto attiene la geometria, la concezione strutturale e la scelta dei materiali; - devono essere possibilmente conservati gli intonaci e le decorazioni presenti; - i controsoffitti, cui spesso era affidata la forma spaziale dei vani, sono elementi significativi dell'architettura, e come tali devono essere rivalutati. <i>L'eliminazione generalizzata degli intonaci dalle strutture a volta, concepite per essere intonacate può diminuire la resistenza della struttura e portare al deterioramento rapido dei mattoni o dei conci lapidei. Questo tipo di intervento va evitato.</i> <i>La rimozione senza la ricostruzione dei controsoffitti al fine di mostrare la struttura del solaio sovrastante è in genere, pur in assenza di particolari decorazioni, non consigliabile; l'intervento di recupero si qualifica con la conservazione dell'originario assetto spaziale dei vani.</i> <i>Le imitazioni di elementi architettonici tradizionali quali archi o piattabande, effettuata con il ricorso a materiali e disegni inconsistenti sul piano tecnico, può depauperare gravemente il linguaggio misurato dei centri storici.</i>
Aperture	Sui muri perimetrali il numero, la dimensione e la forma delle aperture esistenti sono considerate un valore costitutivo dei fabbricati. Per questo, ragioni di carattere estetico non giustificano la modifica delle aperture esistenti (es. allineare ed ordinare le serie delle finestre, originariamente non regolari). L'obbligo di adeguamento igienico del vano nei rapporti areoilluminanti è soggetto a deroga, quindi non obbligatorio nei contesti storici. La proposta di nuove aperture in vani ciechi deve essere valutata attentamente e confrontata con le tipologie dimensionali e strutturali del contesto. Eventuali nuove aperture, sempre rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali, devono preferibilmente essere collocate verso aree interne o verso le corti; i muri ciechi e continui lungo le vie, la natura delle loro soluzioni tecnologiche, la forma e la dimensione degli accessi, devono essere ponderatamente tutelate e restaurate nel caso di interventi di manutenzione.

	<u>Un intervento apparentemente di lieve entità</u> incide sulla essenzialità degli schemi compositivi delle case storiche: importanti edifici storici perdono l'unitarietà della loro immagine a causa di aperture di finestra con proporzioni non coerenti con quelle adottate nell'architettura tradizionale. <u>L'organizzazione delle aperture in un edificio rurale</u> è l'esito di esigenze distributive o funzionali dove il mancato allineamento verticale delle aperture contribuisce talvolta ad evitare punti di discontinuità nella parete muraria. La ricerca di regolarità nella disposizione delle bucatore segue dettami di organizzazione razionale che non devono necessariamente investire edifici nati con altre logiche o rispondenti a differenti criteri estetici. Nuove aperture nei prospetti, o modifiche di quelle esistenti, devono interpretare l'assetto compositivo originario e rispettare forme e tipologie dimensionali delle bucatore e dei serramenti. L'apertura di una nuova finestra su muro cieco su strada altera sostanzialmente il paesaggio urbano storico delle case a corte.
Altri elementi architettonici	Cantionali, coronamenti, piccoli balconi, sporti di gronda, ecc., sono da considerare elementi caratterizzanti ciascun edificio nel suo contesto. Come tali vanno difesi laddove si trovano storicamente, e non genericamente riproposti in edifici, contesti e territori impropri. <u>Pertanto sono da evitare:</u> - modifiche dei prospetti motivate da scelte meramente formali (placcaggi, rivestimenti, interventi di "nobilitazione" dell'architettura); - cornici, mostre e decorazioni di nuovo disegno, se non motivate da una ricostruzione filologica documentata; - la rimozione degli intonaci per lasciare il paramento murario faccia a vista (rasopietra o altro) e la stonacatura parziale per mettere in evidenza singoli elementi costruttivi. <u>L'inserimento acritico di elementi architettonici di imitazione</u> ha l'effetto di annullare le relazioni tra l'edificio e l'ambiente che lo circonda. Decorazioni, cornici e colorazioni estranee, si sovrappongono all'immagine tradizionale dei centri storici disgregandone l'unitarietà. <u>Tutti gli interventi su edifici e spazi pubblici</u> dovrebbero uniformarsi ai criteri costruttivi dei centri storici: semplicità e funzionalità sono le caratteristiche dominanti, con particolare riflessione sulla modulazione dei pieni e dei vuoti, e sulle coperture. Una realizzazione arbitraria e incontrollata può essere causa di degrado e deprezzamento dell'ambiente urbano al suo intorno.
Gli intonaci	L'intonaco ha una funzione sia pratica che decorativa. Per questo va mantenuto o restaurato, rifatto nel caso in cui si trovi in stato di avanzato degrado e in tutti quei casi in cui si documenti che era presente in origine. Pertanto - la finitura a faccia vista non va sempre comunque riproposta, ma valutata caso per caso, e soprattutto ambito per ambito; è da ritenersi a priori ammissibile solo se l'apparato murario nasceva per essere lasciato privo di intonaco; - è da evitare l'intonacatura parziale di pareti lasciando a vista parti di muratura, cantoni, blocchi, etc.; - quando è necessario sostituire un intonaco, deve essere utilizzata una malta il più possibile simile a quella esistente; vale comunque la regola per cui i nuovi interventi devono evitare le malte cementizie, che hanno un comportamento meccanico e termoigrometrico non compatibile con le murature storiche. Si devono invece utilizzare le malte di calce. Sulle murature tradizionali non è ammesso l'uso di vernici non traspiranti o plastiche. In assenza di specifiche norme riguardanti il colore delle facciate si devono evitare finiture speciali (a spugna o a spatola, ecc.) e colori non facenti parte delle gamme tradizionali (in origine derivanti dallo stemperamento di terre coloranti in latte di calce, o dal solo colore degli inerti utilizzati negli impasti). <u>Il recupero se male eseguito, può presentare velocemente segni di degrado dovuti all'uso di materiali non compatibili con le strutture sulle quali si è intervenuti, come per esempio l'inadeguatezza degli intonaci a base cementizia e delle pitture plastiche.</u> <u>Il necessario ripristino dell'intonaco deve essere fatto con malte ascrivibili alle culture costruttive tradizionali</u> perché un intonaco cementizio, viste le sue caratteristiche fisico chimiche, determina il deterioramento della struttura sottostante, nonché il peggioramento delle condizioni termoigrometriche dell'edificio.

	<i>Le scelte di colori di origine sintetica e applicazioni con tecniche quali spugnato, spatolato, o altri, generano un equivoco sia dei contesti storici sia della consistenza tecnologica delle pareti in muratura e dei rivestimenti in malta di calce con inerti locali.</i>
Inserimento di accessori necessari agli adeguamenti funzionali	L'adeguamento degli edifici a nuove funzioni va proposto nel rispetto dei caratteri generali del manufatto edilizio. L'inserimento di nuove funzioni negli edifici, pur considerabile in fase di programmazione, è opportuno che sia rapportato alle caratteristiche morfologiche e distributive dei corpi di fabbrica, limitando le azioni di modifica dell'impianto originario. In particolare, se l'adeguamento alle normative vigenti (sicurezza, accesso, eliminazione barriere, ecc.), al di là delle possibili deroghe ammesse per gli edifici storici, comporta lo snaturamento dei caratteri strutturali ed estetici dell'edificio, la compatibilità delle funzioni proposte dovrebbe essere riconsiderata in tutto o in parte. Elementi quali: ascensori, scale di sicurezza, volumi "tecnici", impianti (condizionamento, ricezione televisiva e simili) dovrebbero essere preferibilmente inseriti all'interno degli edifici, con metodi costruttivi lievi e potenzialmente reversibili, così da evitare impatti visivi con vie e spazi pubblici. In mancanza di alternativa anche in aree a cortile, opportunamente schermati e senza interferenze con la partitura architettonica dell'edificio. Le modifiche e le migliorie impiantistiche e tecniche, pur ammesse in linea generale, devono essere progettate e realizzate nel rispetto dei paramenti murari originari, degli apparati decorativi e di rivestimento presenti. Sproporzionati inserimenti impiantistici "sotto traccia" in edifici in muratura devono essere confrontati con soluzioni alternative ospitate in appositi cavedi, con linee esterne e di carattere reversibile e accessibile. Le facciate degli edifici dei complessi storici non possono essere considerate quale luogo di libero passaggio degli impianti tecnologici, e dei contatori di proprietà dei più diversi fornitori. Gli erogatori di servizi di energia elettrica, gas, telefonia, acqua, illuminazione pubblica, e altri servizi, devono assicurare protocolli di intesa con gli enti locali finalizzati a individuare la collocazione di linee e impianti secondo modalità rispettose della composizione architettonica e della natura costruttiva degli edifici. In attesa della definizione di tali protocolli è vietato deturpare le facciate degli edifici storici.

Art. 11	Tessuto Urbano Consolidato
	Ambito B - Tessuti urbani di espansione novecentesca
Descrizione	L'ambito comprende le parti del centro urbano, caratterizzate da un'edilizia consolidata a raggiunto equilibrio insediativo, ma con diverse densità e destinazioni d'uso polifunzionali, con prevalenti tipologie edilizie tipiche della prima metà del novecento e del paese del mobile, aree libere attrezzate a giardino.
Obiettivi del PdR	Gli obiettivi prefissi sono: - Conservazione e miglioramento dei siti; - valorizzare il patrimonio anche attraverso la possibilità di realizzare attività economiche utili al mantenimento del sito. - miglioramento della qualità urbana paesaggistica e ambientale dello spazio pubblico.
Prescrizioni	- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT aventi destinazione conforme al PR e regolarmente autorizzati, sono confermate le SL esistenti, anche se superiore a IF, e l'altezza. - Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo all'interno dei cortili corrispondenti all'impianto originario. - le cortine stradali continue composte da più edifici, devono essere mantenute, con la possibilità di realizzazione di portici, anche per migliorare la fruibilità pedonale delle viabilità interessate.
Modalità attuative	Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di cambio d'uso, sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero/PdC convenzionato d'iniziativa pubblica o privata. Nelle more di formazione dello strumento attuativo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione, che non comportino un aumento del carico urbanistico secondo le disposizioni stabilite dal Piano dei Servizi, in particolare per gli interventi di cambio di destinazione urbanistica. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto alla data di adozione del PGT, è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

Destinazioni d'uso ammesse	Art. 5
Servizi ecosistemici e resilienza climatica	Art. 8
Densità edilizia	IF = 0,67 mq/mq, o maggiore se esistente
Altezza massima	H = 9,50 m. o maggiore se esistente
Superficie coperta	SCOP = 40%, o minore se esistente
Superficie permeabile	SP = 20% o minore se esistente

Art. 12	Tessuto Urbano Consolidato
	Ambito C1 - alta densità prevalentemente residenziale
Descrizione	Il tessuto Urbano Consolidato ad Alta densità comprende le parti di territorio comunale caratterizzate da una marcata trasformazione urbanistica e dove l'edificazione, prevalentemente a carattere residenziale, è avvenuta in modo intensivo.
Obiettivi del PdR	Gli obiettivi prefissi sono: - Conservazione e miglioramento del sistema viabilistico; - Salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei lotti; - Mantenimento e riqualificazione, anche funzionale, delle aree libere di pertinenza; - Riqualificazione della qualità edilizia dei fabbricati, con particolare riferimento alle caratteristiche energetiche; - Formazione di percorrenze pedonali e ciclabili di collegamento tra i vari comparti destinati a servizi collettivi, con evidente miglioramento della qualità degli spazi pubblici e degli aspetti di resilienza climatica. - Recupero a destinazione residenziale o a funzioni complementari del patrimonio inutilizzato o sottoutilizzato.
Modalità attuative	Nel caso l'immobile rientri o sia adiacente ad un Ambito Strategico così come definiti all'art. 1.6 del PdS, è facoltà dell'Amministrazione richiedere il titolo convenzionato per l'attuazione di obiettivi di interesse pubblico. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT aventi destinazione conforme al PR, sono confermati la SLP esistente, anche se superiore a IF, e l'altezza.
Destinazioni d'uso ammesse	Art. 5
Servizi ecosistemici e resilienza climatica	Art. 8
Prescrizioni particolari	In caso di interventi in comparti con presenza di importanti alberature, i progetti dovranno essere accompagnati da uno studio agronomico volto alla maggior tutela e valorizzazione dell'impianto arboreo esistente e al corretto inserimento paesaggistico dei nuovi volumi in progetto. Gli spazi a corte non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo ne' occupati con costruzioni provvisorie.
Densità edilizia	IT = IF = 0,40 mq/mq o maggiore se esistente
Altezza	H = 9 mt.
Superficie coperta	SCOP = 40% SF o minore se esistente
Superficie permeabile	SP = 30%

Art. 13	Tessuto Urbano Consolidato
	Ambito C2 - media densità prevalentemente residenziale
Descrizione	Il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale a densità rada, comprende la parte di territorio comunale urbanizzato ed interessato da un processo di edificazione a carattere rado, già attuato nella quasi totalità che si ritiene di confermare rispettando l'indice di densità edilizia medio esistente.
Obiettivi del PdR	Gli obiettivi prefissi sono: - Conservazione e miglioramento del sistema della mobilità; - Salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei lotti; - Mantenimento e riqualificazione, anche funzionale, delle aree libere di pertinenza; - Riqualificazione della qualità edilizia dei fabbricati, con particolare riferimento alle

	caratteristiche energetiche; - Formazione di percorrenze pedonali e ciclabili di collegamento tra i vari comparti destinati a servizi collettivi, con evidente miglioramento della qualità degli spazi pubblici e degli aspetti di resilienza climatica. - Recupero a destinazione residenziale o a funzioni complementari del patrimonio inutilizzato o sottoutilizzato.
Modalità attuative	L'ambito accorpa le precedenti zone C2 e C3 del PGT 2012, individuando una unica zona di completamento residenziale, prevedendo la possibilità di ampliare di 1 piano i tessuti oggi meno densi. L'edificazione deve essere concessa con convenzionamento per tutti gli interventi che sono interessati dall'attuazione del Piano dei Servizi, comprese le opere per mobilità dolce, ciclabili e marciapiedi. Nel caso l'immobile rientri o sia adiacente ad un ambito strategico così come definiti all'art. 1.6 del PdS, è facoltà dell'Amministrazione richiedere il titolo convenzionato per l'attuazione di obiettivi di interesse pubblico.
Destinazioni d'uso ammesse	Art. 5
Servizi ecosistemici e resilienza climatica	Art. 8
Densità edilizia	If = 0,25 mq/mq, elevabile a 0,35 mq/mq attraverso l'acquisizione dei diritti edificatori nelle modalità stabilite dall'art.3 delle presenti norme
Altezza	H max mt. 7, elevabile a 9,5 mt nel caso intervento comportante l'acquisizione di diritti edificatori
Superficie coperta	SCOP = 30%, o minore se esistente
Superficie permeabile	SP = 30% o minore se esistente

Art. 14	Tessuto Urbano Consolidato
	Ambito C3 - verde privato pertinenziale residenziale
Descrizione	L'ambito comprende aree, edificate e non, che rivestono un interesse ecologico - ambientale. Le aree edificate sono caratterizzate dalla presenza di ville ed edifici, le cui dirette pertinenze sono attrezzate a parco, giardino e spazio aperto.
Obiettivi del PdR	Gli obiettivi prefissi sono: - Conservazione e miglioramento del sistema della mobilità; - Salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei lotti; - Mantenimento e riqualificazione, anche funzionale, delle aree libere di pertinenza; - Riqualificazione della qualità edilizia dei fabbricati, con particolare riferimento alle caratteristiche energetiche; - Formazione di percorrenze pedonali e ciclabili di collegamento tra i vari comparti destinati a servizi collettivi, con evidente miglioramento della qualità degli spazi pubblici e degli aspetti di resilienza climatica. - Recupero a destinazione residenziale o a funzioni complementari del patrimonio inutilizzato o sottoutilizzato.
Modalità attuative	Nel caso l'immobile rientri o sia adiacente ad un Ambito Strategico così come definiti all'art. 1.6 del PdS, è facoltà dell'Amministrazione richiedere il titolo convenzionato per l'attuazione di obiettivi di interesse pubblico. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT aventi destinazione conforme al PR, sono confermati la SLP esistente, anche se superiore a IF, e l'altezza.
Destinazioni d'uso ammesse	Art. 5
Servizi ecosistemici e resilienza climatica	Art. 8 È fatto obbligo di predisporre sistemi di accumulo dell'acqua piovana per irrigazione per ogni unità immobiliare.
Densità edilizia	IF = 0,17 mq/mq;
Altezza massima	H = 7,00 mt
Superficie coperta	SCOP = 20%, della SF
Superficie permeabile	SP = 60% della SF

Art. 15	Tessuto Urbano Consolidato
	Ambito C4 - Insediamenti extra agricoli
Descrizione	Comprendono quelle parti del territorio costituito da parchi, giardini di pertinenza degli edifici privati a destinazione residenziale, che sono anche parte integrante della rete ecologica comunale REC.
Obiettivi del PdR	Gli obiettivi prefissi sono: - Mantenimento degli edifici esistenti - Evitare l'alterazione del contesto paesaggistico - consentire l'utilizzo di spazi verdi senza intaccarne il valore ecologico e paesaggistico.
Modalità attuative	Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT, aventi destinazione d'uso extra - agricola, diversa dalla residenza, individuati con apposito segno grafico nella cartografia del PR, ovvero, in carenza di individuazione, per i quali è dimostrato l'uso extra - agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.
Destinazioni d'uso ammesse	Art. 5
Servizi ecosistemici e resilienza climatica	Art. 8
Densità edilizia	L'intervento di ampliamento deve essere attuato nel limite di: RC = 20% della SF, H = 6,50 m o esistente se superiore; per la definizione della SF si applica l'IF = 0,10 m ² / m ² .
Altezza massima	H = 6,50 m o esistente se superiore;
Superficie coperta	RC = 20% della SF,
Superficie permeabile	SP = 65% della SF

Art. 16	TUC - Comparti Produttivi:
	Ambito AAP - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali
Descrizione	Il Tessuto Urbano Consolidato Produttivo, industriale ed artigianale esistente, comprende le parti di territorio comunale sulle quali insistono strutture produttive, in luoghi dove sarà possibile completare e/o trasformare gli insediamenti esistenti.
Edificazione	L'edificazione è consentita mediante permesso di costruire o provvedimento equivalente, e secondo i disposti dell'art. 4.1 delle presenti norme. L'intervento è subordinato a convenzionamento se interessato dall'attuazione del Piano dei Servizi, comprese le opere per mobilità dolce, ciclabili e marciapiedi. Nel caso l'immobile rientri o sia adiacente ad un ambito strategico così come definiti all'art. 1.6 del PdS, è facoltà dell'Amministrazione richiedere il titolo convenzionato per l'attuazione di obiettivi di interesse pubblico.
Destinazioni d'uso ammesse	Art. 5 Residenziale fino ad un massimo di mq 80 di SL per custodia
Servizi ecosistemici e resilienza climatica	Art. 8
Prescrizioni particolari	Realizzazione di fasce filtro sui confini secondo i disposti dell'art. 8 delle presenti norme Per il mantenimento o l'inserimento di funzioni con lavorazioni insalubri si rimanda all'art. 5.2 del PdR. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia o modifiche sui fronte stradali, ove l'edificio esistente è posizionato a filo strada, è fatto obbligo un arretramento minimo di 2,5 mt per garantire la formazione di un passaggio pedonale.
Densità edilizia	La SL è liberamente sviluppabile all'interno dell'involucro edilizio, regolato da altezza e superficie coperta, nel rispetto delle norme igienico sanitarie. L'aumento di SL in edifici esistenti determina l'aumento del carico urbanistico e quindi delle dotazioni territoriali.
Altezza	H max mt. 10 o maggiore se esistente H max per magazzini automatizzati mt. 15

	L'altezza massima non comprende i volumi tecnici/tecnologici che non contemplino la permanenza anche non continua del personale.
Indice di copertura	$I_c = 60\%$ Il rapporto di copertura è incrementabile fino al 70% attraverso l'attuazione di opere di depavimentazione pari ai metri quadrati in ampliamento. Tali opere possono essere realizzate all'interno del comparto, in parcheggi esterni pertinenziali o in aree pubbliche nel Piano dei Servizi individuati come servizi da rigenerare. Art. 3.2 NTA del PDS
Indice di permeabilità	$I_p = 15\%$ della Sf

Art. 17	TUC - Comparti Commerciali:
	Ambito AAC - Ambiti per attività commerciali
Descrizione	Il Tessuto Urbano Consolidato Commerciale esistente, comprende quelle parti di territorio comunale destinate ad attività commerciali nonché gli ambiti edificati sui quali si potranno attuare interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica con pluralità di funzioni terziarie, di ristorazione, e commerciali.
Edificazione	L'edificazione è consentita mediante permesso di costruire o provvedimento equivalente, e secondo i disposti dell'art. 4.1 delle presenti norme. L'intervento è subordinato a convenzionamento se interessato dall'attuazione del Piano dei Servizi, comprese le opere per mobilità dolce, ciclabili e marciapiedi. Nel caso l'immobile rientri o sia adiacente ad un ambito strategico così come definiti all'art. 1.6 del PdS, è facoltà dell'Amministrazione richiedere il titolo convenzionato per l'attuazione di obiettivi di interesse pubblico.
Destinazioni d'uso ammesse	Art. 5
Servizi ecosistemici e resilienza climatica	Art. 8
Densità edilizia	$I_T = 0,70 \text{ mq/mq}$; $I_F = 0,90 \text{ mq/mq}$
Altezza	H max mt. 9 Maggiore se esistente L'altezza massima non comprende i volumi tecnici/tecnologici che non contemplino la permanenza anche non continua del personale.
Superficie coperta	SCOP = 60% della SF Il rapporto di copertura è incrementabile fino al 70% attraverso l'attuazione di opere di depavimentazione pari ai metri quadrati in ampliamento. Tali opere possono essere realizzate all'interno del comparto, in parcheggi esterni pertinenziali o in aree pubbliche nel Piano dei Servizi
Superficie permeabile	$I_p = 25\%$ della SF
Riferimenti legislativi	Per ogni informazione e procedimento normativo si faccia riferimento al "CODICE del COMMERCIO" Testo coordinato delle leggi e degli atti amministrativi vigenti pubblicato da Regione Lombardia nell'anno 2012, e s.m.i.

Art. 18	Comparti Agricoli
	Ambito E - Aree destinate alla attività agricola e florovivaistica
Descrizione	I comparti agricoli comprendono le parti del territorio occupato e destinato all'esercizio delle attività agricole, intese non solo come funzioni produttive, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
Edificazione	Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, Titolo III della L.R. 12/2005 s.m.i. e nel rispetto delle normative di settore contenute nel R.L.I.
Progetto paesaggistico di frangia	Per gli ambiti agricoli individuati in cartografia con apposita simbologia, il Piano delle Regole consente un ampliamento dell'attività aziendale in essere. Date le particolari condizioni paesaggistiche di frangia e di affaccio verso ampie vedute su spazi aperti, la progettazione dei corpi edilizi deve essere accompagnata da un progetto paesaggistico mirato. Lo scopo non

	deve essere quello di “mitigare” ma di creare nuovo paesaggio unendo architettura e natura. In via prioritaria le opere ambientali dovranno attuare quanto previsto negli ambiti E3 del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi all’art. 5.4 delle NTA del PdS. Al fine di coordinare l’intervento privato con gli obiettivi di pubblico interesse sono utilizzabili strumenti negoziali come: convenzione, atto unilaterale d’obbligo o altre forme di accordo riportate all’interno dei titoli edilizi.
Manutenzione di fabbricati esistenti	Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza la modifica della destinazione d’uso degli edifici esistenti, alla data di adozione del PGT.
Destinazioni d’uso	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. È vietato l’insediamento di tutte quelle attività in contrasto con la funzione prevalente e che possono provocare danni al paesaggio tutelato per legge. Il divieto vale anche per quelle attività cantieristiche finalizzate alla realizzazione delle strutture, che possono provocare danni permanenti al paesaggio e all’ambiente.
Destinazioni d’uso non compatibili	Sono vietate tutte le altre destinazioni non comprese nella classificazione delle funzioni RURALI
Prescrizioni particolari	Sono vietate la recinzioni fisse, escluse quelle di stretta pertinenza dei lotti già edificati, ovvero a protezione delle strutture agricole e degli allevamenti, che devono essere realizzate con manufatti leggeri e sempre privi di muretti e fondazioni continue. E’ vietata l’apertura di cave, torbiere, miniere, etc. E’ vietata l’apertura di discariche per rifiuti urbani, materiale proveniente da scavi e/o demolizioni di edifici, depositi di attività di costruzione.
Densità edilizia per la RESIDENZA	a) 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; b) 0,01 mc/mq, per un massimo di 500 mc cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; c) 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
Densità edilizia per le INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE	a) R.C. 10% dell’intera superficie aziendale per tutte le aziende agricole b) R.C. 20% dell’intera superficie aziendale per le aziende orto-floro-vivaistiche c) R.C. 40% dell’intera superficie aziendale per le serre. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 dell’art. 59 della L.R. 12/2005 e sopra riportati alle lettere a), b), c), sono incrementati del 20%.
Altezza massima	$H_{max} = m\ 7,50$ compresi i volumi tecnici e le attrezzature tecnologiche, per i silos l’altezza massima è pari a 10 mt. previo parere della commissione per il paesaggio.
Piani fuori terra	n. 2 per le funzioni residenziali. È esclusa la possibilità di realizzare “nuovi” sottotetti, altresì è consentito il recupero.
Spazi per parcheggi	I parcheggi a servizio delle unità residenziali devono essere dimensionati nella quantità minima di mq 1 per ogni 10 mc di volume e secondo i disposti dell’art. 8 delle presenti norme. Eventuali <u>attività ricettive o di vendita dei prodotti agricoli</u> compatibili con la vigente legislazione in materia, devono provvedere alla localizzazione di aree a parcheggio pertinenziale nelle quantità minima di 3 posti auto, ampliabile a seguito di valutazioni con l’amministrazione comunale in sede di approvazione dei progetti. Questi spazi devono essere adeguatamente mitigati. Per le attività agrituristiche si applicano le disposizioni legislative vigenti in materia.
Prescrizione generale per zone E	Per minimizzare gli impatti ambientali dalle interferenze tra realtà agricole e insediamenti urbani, Si rimanda ai contenuti del R.L.I. e alla specifica normativa di settore (DDG 20109 del 29 dicembre 2005, D.lgs. 152/2006 s.m.i., DM 19 aprile 1999 “codice di buona pratica agricola), e di tutte le norme superiori anche se non espressamente citate.

ART. 19	Comparti boschivi
	Ambito E2 Aree boschive e verde ripariale
Descrizione	Comprende le parti di territorio comunale, coperte da boschi, che presentano caratteristiche paesaggistiche ambientali ritenute meritevoli di tutela. L'identificazione delle aree boscate sugli elaborati del PGT deve essere sempre verificata rispetto alle disposizioni della pianificazione sovraordinata, in particolare PIF Provincia di Como e PIF Parco delle Groane.
Edificazione	E' vietata ogni nuova edificazione. E' permesso il restauro, il risanamento e la ristrutturazione degli edifici rustici esistenti, nel rispetto delle caratteristiche e delle tipologie edilizie preesistenti. Sono ammessi gli interventi di trasformazione finalizzati alla manutenzione del bosco, dei ciglioni e dei pendii, previa autorizzazioni di legge.
Destinazioni d'uso	Le aree classificate come zona boschiva nelle tavole del PGT, sono vincolate esclusivamente alla destinazione boschiva, e alla coltivazione del bosco.
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono vietate tutte le altre destinazioni non compatibili con il bosco.
Norme speciali	Nei comparti E2 possono realizzarsi opere di compensazione paesaggistica ambientale, conseguenti a interventi di edificazione in altri ambiti e comparti. Secondo quanto disposto negli elaborati di piano sono sempre attivabili progetti pubblici/privati di forestazione o ricomposizione paesaggistica della vegetazione ripariale. Sono vietate la recinzioni fisse e provvisorie, escluse quelle di stretta pertinenza dei lotti già edificati, da realizzare con manufatti leggeri -staccionate H. cm. 100 e siepi in vivo- sempre privi di muretti e fondazioni continue.

Art. 20	Aree meritevoli di tutela funzionali alla valorizzazione paesistico ambientale
	Art. 18 delle norme del PTCP Como
Descrizione	Il PdR, ai sensi dell'Art. 18 delle norme del PTCP, definisce con apposito segno grafico il perimetro delle aree meritevoli di tutela e funzionali alla valorizzazione paesistico - ambientale dei luoghi mediante interventi di riqualificazione con l'eliminazione di superfetazioni e edifici incongrui. Le aree di cui al presente comma non sono edificabili e sono riferite a: a. Beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni, che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva. b. Luoghi storici di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale.
Manutenzione di fabbricati esistenti	Gli interventi edilizi relativi alla manutenzione dei fabbricati esistenti e dotati delle urbanizzazioni primarie, sono assentiti nei modi e nei casi previsti, con i titoli abilitativi di legge. Sono limitati agli interventi di manutenzione straordinaria che non ne alterino la sagoma, le destinazioni e le funzioni.
Prescrizioni	Sono ammessi interventi di riqualificazione paesaggistica ambientale, nuovi impianti arborei, e lo svolgimento dell'attività agricola senza la realizzazione di manufatti a servizio dell'agricoltura. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni.

Art. 21 Zone R	Fasce di rispetto e invarianti
	Rispetto cimiteriale – corsi d'acqua – stradale - elettrodotti
Descrizione	Questa zona comprende le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale, le fasce di rispetto per l'allontanamento dell'edificazione dalle linee di traffico e dai corsi d'acqua, dagli elettrodotti.
Edificazione	R1 - Rispetto cimiteriale: nell'area di rispetto cimiteriale è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione permanente per rispetto ai servizi cimiteriali e per permettere il loro eventuale futuro ampliamento. Sono fatte salve le disposizioni del Piano cimiteriale, delle leggi e dei regolamenti vigenti.

	R2 - Rispetto stradale: Le aree comprese sono computabili nel calcolo della volumetria e della SL edificabile. E' consentita la realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione (compresi GPL e gas metano), nel rispetto delle normative antincendio e del Regolamento di attuazione del Codice della Strada. R3 - Rispetto corsi d'acqua: Si rimanda alla normativa contenuta nella Componente Geologica del PGT e rispettivi elaborati. R4 - Rispetto elettrodotti: Si deve fare riferimento alla normativa vigente in materia, le fasce di prima approssimazione disegnate negli elaborati del PGT sono di carattere indicativo e devono essere accertate con richiesta all'ente gestore in fase di presentazione dei titoli edilizi o strumenti attuativi. R5 – Rispetto pozzi acquedotto: Si rimanda alla normativa contenuta nella Componente Geologica del PGT e rispettivi elaborati.
Manutenzione di fabbricati esistenti	Gli interventi edilizi relativi alla manutenzione dei fabbricati esistenti e dotati delle urbanizzazioni primarie, sono assentiti nei modi e nei casi previsti, con i titoli abilitativi di legge. Sono limitati agli interventi di manutenzione straordinaria che non ne alterino la sagoma, le destinazioni e le funzioni, fatte salve quelle ammesse dal Piano cimiteriale.
Destinazioni d'uso	Esercitano la funzione di rispetto e arretramento della edificazione prevista negli ambiti e nei comparti.
NORME SPECIALI	Nelle fasce di rispetto possono realizzarsi opere di compensazione paesaggistica ambientale, conseguenti a interventi di edificazione in altri ambiti e comparti. Sono vietate le recinzioni fisse e provvisorie, escluse quelle di stretta pertinenza dei lotti già edificati, da realizzare secondo le specifiche disposizioni e le distanze di legge, all'interno delle singole fasce.

TITOLO III MOBILITA'

Art. 22	SISTEMA DELLA MOBILITA'
Mobilità	Le aree destinate alla mobilità sono regolamentate dalla vigente legislazione in materia, con particolare riferimento al "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".¹ Sono fatte salve le indicazioni del PTCP in merito alla viabilità esistente e prevista. Le descrizioni contenute nel presente articolo sono da ritenersi non esaustive in quanto rimandi ad una normativa di settore sovraordinata che può subire modifiche o integrazioni.
Accessi carrai e spazi di sosta	Gli accessi carrai e i parcheggi privati esistenti e graficamente compresi nelle sedi stradali, potranno essere diversamente localizzati a seguito di progetti e convenzionamenti approvati dalla Amministrazione competente.
Definizione e classificazione delle strade	Le strade sono classificate riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi: A – autostrade B – strade extraurbane principali C – strade extraurbane secondarie Strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia con banchine. D – strade urbane di scorrimento E – strade urbane di quartiere Strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata. F – strade locali Strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata ai fini dell'uso pubblico. F bis – itinerari ciclopedonali Strada locale, urbana extraurbana o vicinale destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile, e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada. Strada di servizio Strada affiancata ad una strada principale avente la funzione di consentire la sosta e il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa.
25.5 - Fasce di rispetto e di arretramento	Sono le aree nelle quali, per motivi di sicurezza o per fini pubblici, non sono consentite opere che possano arrecare pregiudizio al bene che la norma locale, regionale o nazionale intende tutelare. Nella dottrina e nella prassi della pianificazione si distingue tra: - fasce "di rispetto" quelle aree in cui non solo è vietata l'edificazione ma anche il semplice sviluppo di densità edilizia; - fasce "di arretramento" quelle aree in cui l'edificabilità è consentita purché essa sia arretrata della distanza definita dalla fascia di arretramento. Le fasce di rispetto stabilite dalle varie leggi hanno ad oggetto: il demanio stradale, il demanio ferroviario, il demanio idrico, il demanio marittimo, il demanio militare, gli aeroporti, i cimiteri, le cose di interesse artistico e storico, le bellezze naturali. Le fasce di arretramento sono le aree adiacenti ad assi viari di interesse primario; su dette aree non è ammessa l'edificazione tranne che per la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante, di cui alle norme del presente articolo. Qualora tali aree non siano classificate edificabili dal PGT, la volumetria di pertinenza può essere

¹ - "Nuovo codice della strada", D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, aggiornato con D.Lgs. 10 sett. 1993 n. 360, DPR. 19 apr. 1994 n. 575, D.Lgs. 4 giugno 1997 n. 143, DM 28 dic. 1998.

	trasferita dalle aree edificabili contigue, comprese nel medesimo ambito.
Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati.	1. <u>Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati</u>, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 30 m per le strade di tipo A; b) 20 m per le strade di tipo D; 2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. 4. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a: a) m 3 per le strade di tipo A; b) m 2 per le strade di tipo D.
Fasce di rispetto fuori dai centri abitati.	1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m. 2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: (...) c) 30 m per le strade di tipo C; d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice; e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F. 3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, 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, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: (...) c) 10 m per le strade di tipo C.
Muri di cinta	4. 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: (...) b) 3 m per le strade di tipo C, F. 5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, 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 o in corso di realizzazione.
Alberi di alto fusto	6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
Siepi vive	7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo. 8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Sede stradale	Superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza.
Confine stradale	Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
Ciglio stradale (della strada)	Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). ²
Zona residenziale	Zona urbana in cui vigono particolari regole di circolazione a protezione dei pedoni e dell'ambiente, delimitata lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e di fine.
Zona scolastica	zona urbana in prossimità della quale si trovano edifici adibiti ad uso scolastico, in cui è garantita una particolare protezione dei pedoni e dell'ambiente, delimitata lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e di fine". In queste zone scolastiche urbane potranno essere limitate o escluse la circolazione, la sosta o la fermata di tutte o di alcune categorie di veicoli, in orari e con modalità definiti con ordinanza del sindaco, ad eccezione degli scuolabus, degli autobus destinati al trasporto degli alunni frequentanti istituti scolastici, come anche dei titolari di contrassegno per invalidi.

² - DM 1 aprile 1968, n. 1404

TITOLO IV

DISCIPLINA COMMERCIALE e FUNZIONI SPECIALISTICHE

Art. 23	FUNZIONI COMMERCIALI ed EQUIPARATE
Destinazioni d'uso commerciali: definizione	Sono destinazioni d'uso commerciali quelle indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 4 del D.lgs. n. 114 del 31 marzo 1998, limitatamente a quanto assume rilevanza sotto il profilo urbanistico, l'utilizzo esclusivo o prevalente di locali o di spazi accessibili al pubblico per la consegna, il ritiro ed il reso di prodotti acquistati a mezzo di commercio elettronico, nonché l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche non assistita, a condizione che negli spazi siano garantiti: • la presenza di persone addette alla vendita; • lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell'esercizio; • l'accesso libero e diretto al pubblico.
Commi 1 e 2 dell'art. 4 del D.lgs. n. 114 del 31 marzo 1998	Si Intende: • per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione; • per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale; • per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti; • per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti; • per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente • per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti; • per destinazione paracommerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la fornitura e/o la produzione per il consumo immediato, esercitate da chiunque professionalmente produca e/o eroghi servizi al consumatore finale, nonché svolte da operatori non qualificabili come artigiani. In via esemplificativa sono considerate paracommerciali le attività di acconciatore, fotografo, calzolaio, sartorie, lavanderie, estetista, laboratori di gastronomia e pizzerie di asporto, laboratori di analisi mediche, copisterie, centri telefonia. In generale rientrano; in generale rientrano in tale categoria tutte le attività di artigianato di servizio alla persona o alle imprese. Dette attività si caratterizzano per analogia con le attività commerciali se in presenza di: personale addetto all'erogazione del servizio e accesso libero e diretto al pubblico. • Sono inoltre assimilate alle attività paracommerciali, purchè svolte in locali o parti di esse con libero accesso al pubblico le attività di sale da ballo, discoteche, locali notturni, sale da gioco, teatri cinematografici.
Definizione di superficie di vendita	Per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi; Ai fini della presente normativa la S.d.V. può comprendere anche aree private all'aperto, esterne al locale (es. spazi aperti dei quali l'esercente ha la disponibilità), non computabili nella SL.

Dotazione di servizi	Come da art di Pds
Dotazione di parcheggi pertinenziali	1/10 volume come da art.pdr
Art. 24	FUNZIONI SPECIALISTICHE
Cabine elettriche gas acqua	Le cabine di trasformazione dell'energia o altro possono essere realizzate alle seguenti condizioni speciali: - Le cabine di trasformazione sono considerate opere di Urbanizzazione Primaria (D.M. 13.01.1970 n°. 227 e succ.). - Tali costruzioni sono escluse dai vincoli di volumetria relativi alla zona in cui sorgeranno e potranno essere edificate a confine e comunque nel rispetto delle norme relative alle distanze tra i fabbricati (L.R. 16.08.1982 n°. 52). - Le cabine elettriche e del gas possono sorgere all'interno delle fasce di rispetto stradale (Circ. Ministero Lavori Pubblici n°. 5980 del 30.12.1970).
Stazioni di rifornimento carburante	Comparti destinati alla formazione di stazioni di servizio per autoveicoli ed agli spazi di sosta per gli automezzi posti lungo la viabilità. Per l'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni del Regolamento Regionale del 13 maggio 2002 di attuazione del d.c.r. 29 settembre 1999 n°. VI/1309, della L.R. n°. 24/2004, della D.c.R. VIII/834 del 12 maggio 2009 e della D.G.R. VIII/9590 del 11 giugno 2009.
Edificazione stazioni di rifornimento	L'edificazione è ammessa con permesso di costruire convenzionato, previa presentazione di un planivolumetrico che indichi lo schema di massimo utilizzo dell'area di pertinenza, con tipologie costruttive in uso, con una superficie minima del lotto di 300 mq. e con un rapporto di copertura massimo pari al 10% dell'area, escluse le tettoie a copertura dei distributori, incrementato di un ulteriore 20% per attività di officina meccanica ed esposizione. Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a mt. 5,50 dal limite esterno del marciapiede, o in sua assenza, dal ciglio stradale.
Destinazioni d'uso ammesse	Sono ammesse le attrezzature connesse all'attività principale di cui al recedente punto, quali tettoie, autolavaggi, officine meccaniche, chioschi per il ristoro e per commercio minuto.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

Art. 25	NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI
25.1 Disciplina transitoria, misure di salvaguardia e procedimenti in corso	1. Le disposizioni del presente articolo disciplinano gli effetti derivanti dalla successione nel tempo degli strumenti urbanistici comunali, nonché il regime applicabile ai procedimenti urbanistici ed edilizi in corso alla data di adozione e alla data di efficacia del presente Piano di Governo del Territorio, fatto salvo quanto diversamente disposto dalla legislazione statale e regionale vigente. 2. Il presente Piano di Governo del Territorio acquista efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso della sua approvazione definitiva. 3. Nel periodo intercorrente tra l'adozione del PGT e la pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 13, comma 12, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. In tale periodo gli interventi edilizi devono risultare conformi sia allo strumento urbanistico vigente sia alle previsioni del PGT adottato. Qualora l'intervento risulti in contrasto con il PGT adottato, trovano

	applicazione i provvedimenti di sospensione, inibizione o diniego previsti dalla legislazione vigente, in relazione alla tipologia del procedimento edilizio attivato. 4. Restano fatti salvi, nei limiti delle opere e delle destinazioni d'uso assentite e dei rispettivi termini di validità: a) i permessi di costruire rilasciati e ancora efficaci alla data di adozione del presente PGT; b) gli interventi oggetto di segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione di inizio lavori asseverata o altro titolo abilitativo comunque denominato, validamente presentato e divenuto efficace prima della data di adozione del presente PGT; c) i provvedimenti abilitativi formati per silenzio-assenso prima della data di adozione del presente PGT, purché ne ricorrano tutti i presupposti stabiliti dalla legge; d) le autorizzazioni e gli atti di assenso comunque denominati già efficaci alla data di adozione del presente PGT. 5. Le opere assentite ai sensi del comma 4 possono essere realizzate entro i termini di efficacia dei relativi titoli abilitativi. In caso di decadenza, annullamento, rinuncia o perdita di efficacia del titolo, l'eventuale nuova istanza è assoggettata integralmente alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della sua presentazione. 6. Le varianti relative agli interventi di cui al comma 4 sono ammesse nei limiti consentiti dalla legislazione vigente. Le varianti che comportino modifiche sostanziali dell'intervento, variazioni essenziali, incremento della superficie lorda, del volume, del carico urbanistico, modifica della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante o realizzazione di opere ulteriori rispetto a quelle già assentite sono subordinate alla verifica di conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti al momento della presentazione della variante e, durante il periodo di salvaguardia, anche alle previsioni del PGT adottato. 7. Restano fatti salvi, sino alla scadenza dei relativi termini di validità: a) i piani attuativi e le relative varianti definitivamente approvati e convenzionati prima della data di adozione del presente PGT; b) i programmi integrati di intervento, gli accordi di programma e gli altri strumenti di programmazione negoziata definitivamente approvati e divenuti efficaci prima della data di adozione del presente PGT; c) i permessi di costruire convenzionati per i quali, prima della data di adozione del presente PGT, sia stato rilasciato il titolo edilizio e sia stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo; d) i procedimenti di Sportello unico per le attività produttive comportanti variante urbanistica definitivamente conclusi e divenuti efficaci prima della data di adozione del presente PGT. 8. Per gli strumenti e gli atti di cui al comma 7 continuano ad applicarsi, esclusivamente ai fini della loro completa attuazione, le disposizioni urbanistiche vigenti al momento della relativa approvazione, nonché le prescrizioni contenute negli elaborati approvati e nelle rispettive convenzioni. Restano comunque ferme le disposizioni legislative e regolamentari sopravvenute aventi carattere inderogabile, nonché le norme in materia ambientale, paesaggistica, geologica, sismica, igienico-sanitaria e di sicurezza. 9. Le eventuali modifiche agli strumenti di cui al comma 7 sono valutate secondo la disciplina vigente al momento della loro presentazione. Sono ammesse, secondo le procedure previste dalla legge, le modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche e di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento complessivo degli insediamenti e non riducano la dotazione di aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale. Le modifiche eccedenti tali limiti sono assoggettate alle disposizioni del presente PGT. 10. La mera presentazione di un'istanza, ancorché completa, non determina la salvaguardia della disciplina urbanistica vigente al momento della sua presentazione.
--	---

	Non costituiscono, pertanto, titolo per l'applicazione della previgente disciplina: a) le proposte di piano attuativo non ancora adottate; b) i piani attuativi adottati ma non definitivamente approvati, salvo diversa ed espressa disposizione del presente PGT; c) le proposte di permesso di costruire convenzionato non ancora approvate o prive della relativa convenzione sottoscritta; d) i procedimenti di variante urbanistica, di Sportello unico per le attività produttive, di programma integrato di intervento o di accordo di programma non ancora definitivamente conclusi; e) gli atti preliminari, i pareri, i verbali, le conferenze istruttorie, le interlocuzioni procedurali e gli assenti comunque denominati che non abbiano determinato la definitiva approvazione e l'efficacia dello strumento urbanistico o del titolo abilitativo; f) i procedimenti di valutazione ambientale, paesaggistica o di compatibilità territoriale non ancora confluiti in un provvedimento urbanistico o edilizio definitivo ed efficace. 11. I procedimenti di cui al comma 10 sono conclusi nel rispetto della disciplina urbanistica vigente al momento dell'adozione del provvedimento conclusivo. Durante il periodo di salvaguardia devono essere verificati anche rispetto alle previsioni del PGT adottato. Il proponente può adeguare la proposta alle disposizioni sopravvenute, mediante la presentazione degli elaborati e degli atti integrativi necessari. 12. Alla scadenza dei termini di validità dei piani attuativi, delle convenzioni e degli altri strumenti di cui al comma 7, gli interventi non ancora assentiti sono disciplinati dal presente PGT. Restano fermi gli obblighi già assunti relativi alla cessione delle aree, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla corresponsione dei contributi e delle monetizzazioni, nonché le garanzie prestate, secondo quanto stabilito dalla convenzione e dalla legislazione vigente. 13. Le disposizioni del presente articolo non comportano proroga automatica dei termini di validità dei titoli edilizi, dei piani attuativi o delle relative convenzioni, ferme restando le eventuali proroghe previste dalla legislazione statale o regionale. 14. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente articolo e norme legislative o regolamentari sopravvenute, prevalgono queste ultime.
25.2 Immobili in contrasto con le disposizioni del PdR	Gli immobili che, alla data di adozione del presente PGT, risultassero in contrasto, per quanto attiene alla loro destinazione d'uso, con quanto stabilito dal medesimo PGT, potranno essere esclusivamente oggetto di interventi finalizzati ad adeguare gli immobili stessi alla presente disciplina. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere alla data di adozione della Variante 2026 al Piano delle Regole, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree. In caso di attività economiche insediate in ambiti di PGT che ne escludono la destinazione d'uso, il mantenimento della destinazione d'uso decade con la cessazione dell'attività stessa.