



COMUNE DI LISSONE

Provincia di Monza e Brianza

Via Gramsci 21

20035 Lissone (MB)



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Piano delle Regole

Norme tecniche d'Attuazione

studio
favole

via Casentino 8

20159 Milano

tel. 02/66803318 - fax 02/6688337

e-mail: favolep@tiscali.it

Gruppo di lavoro

Dott. Arch. Paolo Favole

Dott. Arch. Claudio Scilieri

Avv. Antonio Chierichetti

Dott. Arch. Pian. Vittorio Tarantini

Collaboratori

Dott. Arch. Pian. Marta Arosio

Dott. Arch. Pian. Guglielmo Contro

Indice

Titolo I – Disposizioni generali	3
Art. 1 – Il Piano delle Regole: intenti e prospettive.....	4
Art. 2 – Definizione di parametri e indici urbanistici generali.....	5
Art. 3 – Interventi edilizi.....	17
Art. 4 – Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale.....	20
Art. 5 – Attuazione del Piano delle Regole	20
Art. 6 – Salvaguardia dell’ambiente e risparmio energetico	27
Art. 7 – Verifica di compatibilità urbanistico-ambientale.....	28
Art. 8 – Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio.....	29
Art. 9 – Atti e piani di settore.....	29
Art. 10 – Eventuali contrasti tra gli atti del Pgt	30
Art. 11 – Eventuali contrasti con altri atti esterni al Pgt.....	30
Art. 12 – Norme di Salvaguardia	30
Titolo II – Norme settoriali	31
Art. 13 – Strade.....	32
Art. 14 – Parcheggi.....	32
Art. 15 – Misure per la “civiltà” di strade e spazi pubblici.....	33
Art. 16 – Piste ciclabili.....	34
Art. 17 – Conservazione e implementazione del verde.....	34
Art. 18 – Verde privato	37
Art. 19 – Orti urbani.....	38
Art. 20 – Disposizioni per i lotti edificati in affaccio sulle aree agricole	39
Art. 21 – Disposizioni per lo svolgimento delle attività agricole.....	39
Art. 22 – Serre bioclimatiche.....	40
Art. 23 – Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	40
Art. 24 – Edifici isolati di interesse storico e monumentale	40
Art. 25 – Insediamento di attività commerciali.....	41
Art. 26 – Frontespizi ciechi.....	42
Art. 27 – Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi.....	43
Art. 28 – Linee vita	45
Art. 29 – Disposizioni sulla compatibilità viabilistica e ambientale	45
Art. 30 – Movimenti di terra.....	45
Art. 31 – Impianti solari termici e fotovoltaici	46
Art. 32 – Impianti fissi per la telefonia.....	46
Art. 33 – Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.....	47
Art. 34 – Costruzioni temporanee e stagionali	48
Art. 35 – Fabbricati accessori.....	48
Art. 36 – Recinzioni e sostegni.....	49
Art. 37 – Impianti di distribuzione del carburante.....	50
Titolo III – Disciplina degli ambiti omogenei.....	51
Art. 38 – Classificazione e individuazione degli ambiti omogenei	52
Art. 39 – Norme per i Nuclei di Antica Formazione.....	52

Art. 40 – Norme per la Vetrina urbana di Lissone.....	58
Art. 41 – Norme per la Vetrina extraurbana di Lissone.....	59
Art. 42 – Norme per la Vetrina nord.....	61
Art. 43 – Norme per la Città consolidata a scacchiera.....	62
Art. 44 – Norme per il Parco Agricolo di Santa Margherita.....	64
Art. 45 – Norme per il Parco agricolo.....	68
Art. 46 – Ambiti di trasformazione residenziali.....	69
Art. 47 – Ambiti di trasformazione produttivi, commerciali e terziari.....	70
Art. 48 – Piani Attuativi per la qualificazione degli spazi pubblici.....	71
Art. 49 – Piani Attuativi previsti dal Piano dei Servizi.....	72
Art. 50 – Piani Attuativi in corso.....	72
Titolo IV – Disciplina delle aree consolidate.....	73
Art. 51 – Eventuali contrasti tra le norme del Titolo III con quelle del Titolo IV.....	74
Art. 52 – Tessuti urbani prevalentemente residenziali.....	74
Art. 53 – Tessuti urbani polifunzionali.....	75
Art. 54 – Tessuti urbani prevalentemente terziari e commerciali.....	76
Art. 55 – Tessuti urbani misti produttivo-commerciale.....	76
Art. 56 – Tessuti urbani prevalentemente produttivi.....	76
Art. 57 – Edifici dismessi.....	78
Art. 58 – Ambiti agricoli.....	78
Titolo V – Disciplina delle classi di sensibilità paesaggistica.....	80
Art. 59 – Oggetto e finalità.....	81
Art. 60 – Ambito di applicazione della normativa dell’analisi paesistica.....	82
Art. 61 – Procedura analitica per la descrizione del paesaggio.....	83
Art. 62 – Indicazioni sulla percezione del paesaggio.....	84
Art. 63 – Classificazione e individuazione delle classi di sensibilità paesaggistica.....	85
Art. 64 – Norme per la classe di sensibilità molto bassa.....	85
Art. 65 – Norme per la classe di sensibilità bassa.....	86
Art. 66 – Norme per la classe di sensibilità media.....	86
Art. 67 – Norme per la classe di sensibilità media potenziale.....	86
Art. 68 – Norme per la classe di sensibilità elevata.....	87
Art. 69 – Norme per la classe di sensibilità elevata potenziale.....	87
Art. 70 – Norme per la classe di sensibilità molto elevata.....	88
Titolo VI – Vincoli di piano.....	89
Art. 71 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	90
Art. 72 – Vincoli Amministrativi.....	92
Art. 73 – Norme geologiche di piano.....	94

Titolo I

Disposizioni generali

Art. 1 – Il Piano delle Regole: intenti e prospettive

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005 n.12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano delle Regole definisce i diritti edificatori e i vincoli di tutte le aree con esclusione:

- delle aree pubbliche e private destinate a servizi, che sono disciplinate dal Piano dei Servizi;
- delle aree ricedenti nelle aree di trasformazioni, che sono disciplinate dal Documento di Piano

Le aree individuate dal Piano delle Regole sono perimetrare con apposito segno grafico nelle tavole che fanno parte integrante dello stesso Piano delle Regole, con individuazione degli ambiti e dei tessuti che lo compongono.

2. Il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'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, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della L.r. 11 Marzo 2005, n.12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- individua:
 - le aree soggette a trasformazione urbanistica;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
 - le aree di tutela;
 - le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico;
 - le aree agricole.

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

4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di tutti gli interventi ammessi:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;

- altezze massime e minime;
- modalità insediative che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli dell'efficienza energetica.

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

Art. 2 – Definizione di parametri e indici urbanistici generali

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

2. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

a. St – Superficie territoriale (mq): è la superficie complessiva dell'area sottoposta ad un Piano Attuativo, ad un permesso di costruire convenzionato o ad un Programma Integrato di Intervento e comprende tutte le aree tra esse contigue o non contigue destinate all'edificazione nonché le aree per strade e spazi pubblici o di uso pubblico di previsione. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale IUT.

b. Sf – Superficie fondiaria (mq): è la superficie destinata all'edificazione e risulta deducendo dalla superficie territoriale le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e la viabilità di previsione. A essa si applica l'indice di edificabilità fondiaria (IUF).

c. Sc – Superficie coperta (mq): è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali (compresi i porticati e gli sporti di gronda) e lo spazio occupato dalle serre bioclimatiche. Sono comunque da escludere:

- per i fabbricati con destinazione residenziale, le parti aggettanti o a sbalzo quali bow window, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi (rispetto al filo della facciata) un distacco non eccedente m. 1,50;
- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a m. 2,00.

Sono fatti salvi i limiti delle distanze di cui al comma 7 di questo stesso articolo.

In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

d. Sd – Superficie drenante (mq): è costituita dalla superficie di terreno scoperta e drenante, non costruita neanche in sottosuolo, da non adibirsi a raso a posto auto o a qualsiasi tipo di deposito ai fini del ravvenamento delle falde e dovrà essere pari al 30% per complessi residenziali e misti e pari al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali. Per i piani attuativi il computo della Sd deve essere calcolato con riferimento alla St. Per interventi su edifici esistenti non è ammessa la riduzione della quota di Sd ove non risulti verificato e rispettato il rapporto del 30% per complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate a insediamenti produttivi o commerciali. È possibile computare nel calcolo della Sd anche gli strati di terreno sovrastanti parti edificate in sottosuolo di spessore pari ad almeno 80 cm. Purché dotate di un sistema di condotte drenanti con recapito in pozzo perdente in sito oppure con altre specifiche soluzioni indicate dall'ASL. Si prescrive comunque per le nuove costruzioni e per le demolizioni e ricostruzioni (fedeli e non fedeli) di garantire almeno una quota del 20% libera da qualsiasi costruzione, sul suolo e in sottosuolo.

Nel caso di soddisfacimento della Sd con giardini pensili è obbligatorio allegare alla pratica edilizia lo schema dettagliato delle condotte drenanti, e all'asseverazione di fine lavori le fotografie delle condotte stesse e dei relativi pozzi perdenti.

Lo schema di fognatura invece sarà presentato per l'approvazione all'Ente competente.

e. Slp – Superficie lorda di pavimento (mq): è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne e interne salvo esclusioni di cui alle successive precisazioni.

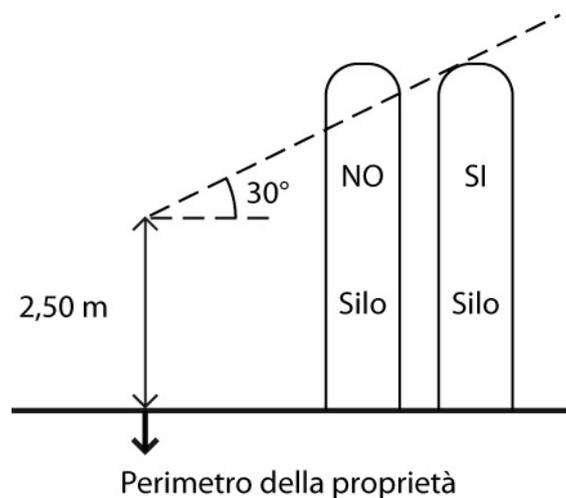
Ai fini del computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- i balconi, i terrazzi e le logge aperte per almeno metà del perimetro;
- le logge di nuova realizzazione vengono conteggiate al 50%;
- i sottotetti concessionati come non abitabili prima dell'adozione del Pgt;
- i sottotetti di nuova costruzione non abitabili, la cui altezza media ponderale sia inferiore a m 1,50 e l'altezza dell'elemento strutturale più basso non superiore a m 1;
- i soppalchi la cui altezza interna, calcolata dall'elemento strutturale più basso, è minore di m 1,50;
- per la residenza le superfici porticate condominiali o a uso pubblico;
- le superfici relative a spazi seminterrati aventi la parte fuori terra inferiore a 1 m. misurata all'intradosso del primo solaio e aventi altezza interna inferiore a 2,5 m.;
- i box e i posti auto coperti nella quantità doppia del minimo previsto dalla legge 122/89. Sopra tale quantità computa solo la parte eccedente;
- i volumi tecnici che non hanno i requisiti di agibilità;
- scale a servizio di più unità immobiliari limitatamente alla parte corrispondente alle rampe, ascensori a norma per disabili, pianerottolo fino a 10 mq; sopra tale quantità computa solo la parte eccedente;
- i portici d'uso pubblico;

- altri spazi destinati ad autorimessa nelle quantità obbligatoriamente prescritte dalle presenti norme;
- gli altri residenziali e polifunzionali fino a 30 mq;

In aggiunta a quanto sopra, per i fabbricati a destinazione produttiva e commerciale sono esclusi:

- le superfici dei volumi tecnici che non hanno i requisiti di agibilità, quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici;
- le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta e nel limite di 200 mq nel rispetto delle distanze dai confini;
- le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato, di altezza massima di 1,50 m;
- i piani interrati adibiti a magazzino, deposito, sale di posa, ecc. senza permanenza di persone;
- soppalchi esistenti o di nuova realizzazione pari al 30 % della SU di tutti i locali sottostanti; per il commerciale il soppalco non potrà comunque superare i limiti massimi di superficie dati dalla normativa del commercio. È comunque dovuto il pagamento degli oneri;
- i silos, i serbatoi e i locali tecnici non sono computati. L'altezza degli impianti termici, silos, ecc. dev'essere contenuta nell'inclinata di 30° spiccata dall'altezza di 2,50 m. dal perimetro della proprietà;



f. **Sv** – Superficie di vendita (mq): per la definizione di superficie di vendita si rimanda alla Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6, “Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere”.

g. **Su1** – Superficie per l’urbanizzazione primaria (mq): è la superficie delle aree destinate o da destinare a urbanizzazione primaria. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o parcheggi;

- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

h. Su2 – Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq): è la superficie delle aree destinate o da destinare a urbanizzazione secondaria. Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese, altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (residenza per addetti, oratori,...);
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

i. H – Altezza degli edifici: l'altezza degli edifici viene misurata a partire dalla quota del marciapiede esistente o previsto in corrispondenza dell'ingresso pedonale o dalla strada o fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili. Sono esclusi dalla verifica i volumi tecnici (corpi scala, torrette di ascensori, camini, impianti tecnologici specificati nelle relative prescrizioni di zona).

Nel caso di falde inclinate, l'indice H si misura fino all'intersezione tra la falda e la muratura perimetrale.

l. V – Volume (mc): il volume delle costruzioni, agli effetti della presente normativa, si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

m. P – Piani fuori terra: è il numero totale dei piani emergenti dal livello naturale del terreno o dalla quota del marciapiede esistente o previsto, senza tener conto di eventuali piani seminterrati se emergenti dal terreno o dal marciapiede per un'altezza non superiore a m. 0,80 calcolata all'intradosso della soletta, nonché di eventuali sottotetti non abitabili.

3. Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

a. Rc – Rapporto di copertura (S_c/S_f %): è il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

b. Rp – Rapporto di permeabilità (S_d/S_f % o S_d/S_t %): esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante e la superficie fondiaria, oppure (in caso di piano attuativo) la superficie territoriale.

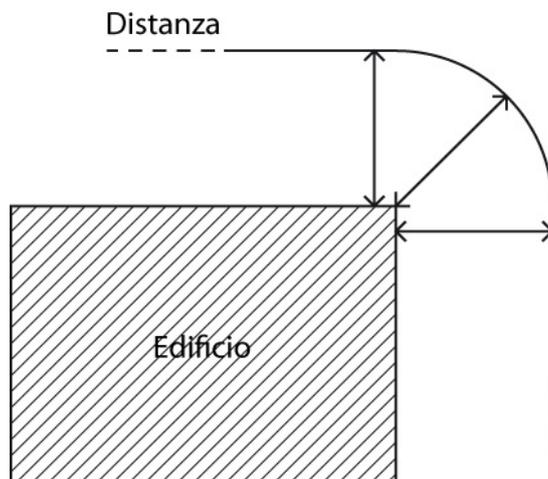
c. IUT – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq): definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

d. IUF – Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq): definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

e. It – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq): definisce il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (S_t).

f. If – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): definisce il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (S_f).

g. Dc, De, Ds – distanza minima dai confini (D_c); distanza minima tra gli edifici (D_e); distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade (D_s): sono rispettivamente le distanze minime, misurate perpendicolarmente e/o radialmente come da schema sottostante. Esse sono misurate rispettivamente dall'edificio al confine di proprietà (D_c), tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche quando una sola delle due è finestrata (D_e), dell'edificio dal confine di proprietà (D_c), tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D_e), dell'edificio dal ciglio stradale indicato nella cartografia del Pgt in scala 1:2.000 (D_s).



Nel caso invece di parcheggi privati a uso pubblico l'arretramento è comprensivo di tale area. Ulteriori approfondimenti sulle distanze vengono trattati al comma 7 del presente articolo.

4. Definizioni urbanistiche:

a. Isolato

Edificio o complesso di edifici circondato su ogni lato da strade;

b. Lotto singolo

L'area afferente un edificio o un complesso di edifici.

5. Abitanti

Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di Pgt, un abitante è considerato pari a 150 m³ di volume ed a 50 m² di Slp.

6. Area di pertinenza

È definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o, in caso di nuova costruzione o di ricostruzione, andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma degli atti del Pgt o di eventuali piani attuativi o di atti di programmazione negoziata. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume e della Slp realizzati o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata - con apposita campitura o con apposito perimetro - negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività. Le aree e le relative superfici che sono servite per la verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza delle costruzioni assentite e poi realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della Slp o del volume consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti del Pgt non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della Slp. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

La verifica delle Slp realizzate va effettuata sugli indici presenti al momento della costruzione del manufatto.

7. Distanze

La distanza tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con classificazione urbanistica a servizio pubblico o d'interesse pubblico o generale è

disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

a. Distanza minima tra fabbricati

Salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma e il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia: è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti, anche nel caso di una sola parete finestrata, intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute.

Tutti gli elementi costruttivi contano ai fini delle distanze tra fabbricati, ad eccezione delle gronde e dei balconi fino a 1,20 m.

Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera tale da fronteggiare, anche parzialmente, fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dal paramento esterno della fronte della costruzione su un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze.

Nei *Nuclei di antica formazione*, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (dopo il 1945) e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La distanza minima tra pareti finestrate non viene verificata rispetto a eventuali autorimesse seminterrate la cui copertura abbia estradosso sporgente dalla quota zero sino a m 1,50.

In ogni caso di demolizione e ricostruzione vanno mantenute le distanze minime di 10 m, anche nei casi di strade esistenti più strette.

b. Distanza minima dalle strade

La distanza minima dalle strade è da calcolarsi come da punto 3. lettera g. precedente.

La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o da altro progetto o strumento che la definisce.

Per gli interventi nei Nuclei di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Nei tessuti urbani consolidati, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma e il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5. Il Piano delle

Regole può peraltro disporre una diversa distanza con riferimento a isolati o a singole strade. Il parcheggio in fregio alla carreggiata non è considerato parte del sedime stradale ai fini del calcolo delle distanze.

Nelle aree di trasformazione, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), ferma l'eventuale maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del Pgt, pari a:

- m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5, per strade di larghezza da m 7 a 15;
- m 10, per strade di larghezza superiore a m 15.

c. Distanza minima dai confini di proprietà

Salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di soprizzo e, ove non siano mantenuti la sagoma e il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree destinate a Gruppi Funzionali diversi, pari a metà dell'altezza della costruzione con un minimo di m 5.

È consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio per 5 m, salvo convenzione di confine;
- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente, nel rispetto della sagoma;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari;

Le parti totalmente interrato delle costruzioni possono essere realizzate (in tutte le zone) a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di soprizzo e, ove non siano mantenuti la sagoma e il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, le stalle debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m 200.

I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m 300 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 200.

8. Destinazioni d'uso

I cambi d'uso con opere e senza opere dovranno avvenire solo in conformità al Pgt.

Negli edifici concessionati con funzioni (destinazioni d'uso) in contrasto con il Pgt, è ammesso il mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del presente Pgt. Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamenti statici.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Si definisce cambio d'uso, e quindi soggetto a comunicazione, il passaggio da un Gruppo Funzionale a un altro.

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (Gf) riportati nel prospetto seguente:

a. Residenza (Gf1). Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti a uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SIp non superiore a mq 50.

b. Settore secondario (Gf2).

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

(Gf2.1) Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono. Gli spazi espositivi pagano gli oneri dovuti dalle attività commerciali.

(Gf2.2) Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona e in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

(Gf2.3) Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione e attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

c. Settore terziario (Gf3). Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5).

Per ogni unità può essere realizzata una SIp massima di mq 200 con destinazione residenziale di servizio pertinenziale all'attività terziaria, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva.

Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione di servizi, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:

(Gf3.1) Unità immobiliari aventi SLP \leq mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.

(Gf3.2) Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e ≤ 500 mq.

(Gf3.3) Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP >500 mq.

Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.

(Gf3.4) Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la convegnoistica e i servizi di cura della persona.

(Gf3.5) Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

(Gf3.6) Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

(Gf3.7) Attività di commercio all'ingrosso: come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D. Lgs. 114/98.

d. Pubblici esercizi (Gf4). Sono comprese nel gruppo dei pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

e. Commercio (Gf5). Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività, suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché del TU regionale sul commercio L.R. 6/2010:

Classificazione delle attività di commercio al dettaglio per Comuni con più di 10.000 abitanti	
1. (Gf5.1)	Esercizi commerciali di vicinato (EdV), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.

2. (Gf5.2)	Medie strutture di vendita di 1° livello (Msv1), aventi superficie di vendita superiore a mq 250 e inferiore o uguale a mq 600.
3. (Gf5.3)	Medie strutture di vendita di 2° livello (Msv2), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 e inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria Msv2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
4. (Gf5.4)	Medie strutture di vendita di 3° livello (Msv3), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 e inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria Msv3 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
5. (Gf5.5)	Grandi Strutture di vendita (Gsv) aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria Gsv il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
6. (Gf5.6)	Centro commerciale (CC): 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. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
7. (Gf5.7)	Parco commerciale (PC): complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
8. (Gf5.8)	Distretto del commercio: si intende l'ambito di livello infracomunale, comunale o sovracomunale nel quale i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia, sono in grado di fare del commercio il fattore di integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescerne l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.
	(Gf5.8.1) <i>Distretto urbano del commercio (DUC)</i> : il Distretto del commercio costituito sul territorio di un unico Comune.
	(Gf5.8.2) <i>Distretto diffuso di rilevanza intercomunale (DiD)</i> : il Distretto del commercio costituito sul territorio di più Comuni.
9. (Gf5.9)	Negozi storici: si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, le medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia. Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia. I negozi storici si suddividono in:

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • negozi storici di rilievo regionale; • negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività). |
|--|--|

f. Altre attività terziarie (Gf6) Palestre, centri benessere e SPA

g. Agricoltura (Gf7). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

(Gf7.1) Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005.

(Gf7.2) Attività agrituristiche definite, con riferimento alla L.R. 10/2007, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria: ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno; somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona; eventi di degustazione di prodotti aziendali; attività: ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agriturismo-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

h. Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

(Gf8.1) Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza e asili nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluripiano.

(Gf8.2) Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata e sovvenzionata, housing sociale.

9. Destinazioni principali e destinazioni escluse

Gli atti del Pgt individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio o in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale, che deve essere garantita almeno per il 50%, e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale o artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso a un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo della compatibilità urbanistica né sotto il profilo dell'onerosità salvo che essa:

- a) non superi il 30% della SIp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
- b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà o in uso, separatamente;
- c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

In caso contrario deve essere verificata la compatibilità urbanistica e deve essere pagato il contributo di costruzione.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

Art. 3 - Interventi edilizi

1. Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico

a. I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo alla pratica edilizia e alla Comunicazione d'inizio lavori per interventi di manutenzione straordinaria definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, una o più delle categorie individuate e definite dalla vigente legislazione nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della SIp e/o della Sc esistenti, che non comporti aumento dell'altezza) e di soprizzo (intervento consistente nell'incremento della SIp esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta) da ricondurre alla nuova edificazione.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi è operata per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché per quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

I titoli abilitativi, i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale nonché le comunicazioni sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale. I piani attuativi sono adottati e approvati dal Consiglio comunale. La convenzione dei permessi di costruire convenzionati è redatta secondo lo schema approvato dal Giunta comunale; laddove la convenzione stessa preveda la cessione gratuita di beni immobili al Comune, la stessa è approvata dal Consiglio comunale.

b. I progetti sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi degli artt.35 e ss. delle norme di attuazione del PTR approvato con deliberazione C.R. n.VIII/951/2010; ciò vale per le aree non soggette al vincolo di cui alla parte III del codice approvato con D. Lgs. n.42/2004. L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli ambiti di trasformazione deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche in materia paesistica dettate per i singoli ambiti dal Documento di Piano.

2. Definizioni degli interventi edilizi

a. **interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b. **interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c. **interventi di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d. **interventi di restauro**, l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio

sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale;

e. interventi di nuova costruzione/ampliamenti, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto al punto 5 del presente elenco;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee. Sono esclusi arredi da giardino e capanni o casette per attrezzi di massimo 3x3x3 metri; tali casette non computano né come Slp né come Sc, poiché non sono considerate opere edilizie;
- 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f. ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Con la ristrutturazione edilizia sono esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione, da considerarsi nuove costruzioni, a meno che la ricostruzione sia sullo stesso sedime e con la stessa sagoma. È comunque fatto salvo il volume derivante dal maggior spessore dei muri perimetrali di cui alla Lr. 33/2007.

g. ristrutturazione urbanistica, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti in altri nuovi organismi edilizi tramite un sistema di opere tra cui la ristrutturazione comprendente la demolizione e la ricostruzione.

h. demolizione, gli interventi di sola demolizione non finalizzati alla ricostruzione.

Art. 4 – Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale

1. Per i contenuti di cui al presente articolo si fa riferimento alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Codice dell'Ambiente".

2. Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del Pgt.

3. Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata e i progetti di opere pubbliche, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma e il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, vadano a interessare in tutto o in parte porzioni del territorio comunale, sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali o artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area (si veda anche art. 6 comma 2 delle presenti norme).

Tale risultato dev'essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

Le indagini necessarie a individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono esposte in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune e all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune e ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini. Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del Direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune e ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

Art. 5 – Attuazione del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si attua tramite:

- i seguenti strumenti:
 - a. Titoli abilitativi diretti, anche convenzionati, quali ad esempio:
 - i. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
 - ii. Dichiarazione di inizio attività (DIA);

- iii. Permesso di costruire, anche convenzionato nei casi previsti dalle presenti norme;
 - iv. Altri.
 - b. Piani attuativi comunali, quali ad esempio:
 - i. Piani di lottizzazione (PL);
 - ii. Piani Particolareggiati (PP);
 - iii. Programmi Integrati di Intervento (PII);
 - iv. Altri.
- lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

2. Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato

a. Il Piano delle Regole, anche tramite le indicazioni contenute nella tavola di azionamento, determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla LR 12/05, art. 10, comma 2.

b. Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente Pgt in alternativa del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, a opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.

c. Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencati e con l'individuazione delle aree in prevista cessione. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti plano-volumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari. Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse a piani attuativi.

d. In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini degli Enti Pubblici preposti. In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi

direttamente. Sono comunque prescrittive in tal senso le disposizioni normative del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. "Codice degli Appalti".

e. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

f. La bozza di convenzione dovrà prevedere le seguenti informazioni minime:

- Oggetto della convenzione;
- Validità temporale della Convenzione;
- Determinazione degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Determinazione del Costo di Costruzione;
- Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Tempi di realizzazione e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Dimensionamento aree a servizi;
- Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione;
- Cessione aree e modalità di conferimento delle opere;
- Parcheggi privati;
- Garanzia fideiussoria;
- Gestione degli spazi pubblici e privati di uso pubblico;
- Estensione soggettiva delle obbligazioni;
- Rinvio ad altre norme applicabili;
- Spese e Trascrizione.

3. Attuazione tramite piani attuativi

a. Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo ed è specificata la tipologia di detto piano.

b. La misura della SIp realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati nelle singole schede.

c. Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

d. Cessione di aree per opere di urbanizzazione

L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione. Qualora dette aree siano individuate nell'azonamento del Piano delle Regole all'interno del perimetro di un comparto, la loro localizzazione è obbligatoria.

4. Documentazione minima a corredo dei Piani Attuativi

a. Prescrizioni generali

Per tutti i Piani Attuativi deve essere allegata anche la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato in sintonia con lo studio geologico a supporto del Pgt.

Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento e documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

Si precisa che tutta la documentazione cartacea a corredo dei Piani Attuativi dovrà essere prodotta anche in formato PDF.

b. Piani attuativi in aree libere:

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
- Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia, e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate.
- Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà, corredato dalle copie degli atti notarili.
- Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro, dell'area di galleggiamento, delle coperture dei singoli edifici e della verifica del rispetto di Leggi, Norme e Regolamenti vigenti (distanze dai confini, tra edifici, drenante, piantumazioni ecc.), con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dello standard

qualitativo e dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

- Eventuale rappresentazione grafica della suddivisione in lotti funzionali.

c. Piani attuativi in aree edificate:

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano.
- Stralcio dell'azzoneamento dello strumento urbanistico generale vigente, e, se esistente, con quello in salvaguardia, e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate.
- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà corredata dalle copie degli atti notarili.
- Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro, dell'area di galleggiamento, delle coperture dei singoli edifici, e della verifica del rispetto di Leggi, Norme e Regolamenti vigenti (distanze dai confini, tra edifici, drenante, piantumazione ecc.), con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dello standard qualitativo e dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- Eventuale rappresentazione grafica della suddivisione in lotti funzionali.

d. Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) ex lege 167/62

È prescritta la seguente documentazione minima:

- Relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, di quello in salvaguardia, e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle zone destinate all'edilizia economica e popolare.
- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà corredata dalle copie degli atti notarili.
- Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- Suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione e l'ubicazione della volumetria dei singoli lotti.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro, dell'area di galleggiamento, delle coperture dei singoli edifici, e della verifica del rispetto di Leggi, Norme e Regolamenti vigenti (distanze dai confini, tra edifici, drenante ecc.), con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- Individuazione delle aree pubbliche o di uso pubblico.
- Planimetria delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione delle strade e loro sezioni tipo, dei tracciati dei sottoservizi e delle loro caratteristiche principali, della rete di pubblica illuminazione.
- Profili e sezioni tipo lungo assi significativi almeno in scala 1:500.
- schema di convenzione contenente l'individuazione delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli eventuali oneri sostitutivi, dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dello standard qualitativo e dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

5. Piano di Recupero ex lege 457/78

Il P.R. prevede la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e degli spazi aperti interessati.

Il P.R. individua il fabbisogno di standards urbanistici prescritti dal Pgt nel Piano dei Servizi e le modalità per la monetizzazione degli standards non realizzati in sito. I contenuti minimi del P.R. sono:

- stralcio del Pgt e delle relative N.T.A.;
- estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel P.R. corredato dalle copie degli atti notarili;
- relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- rilievo plano-altimetrico, almeno in scala 1:500, comprensivo delle aree limitrofe per un'estensione, che consenta di verificare la compatibilità degli interventi con il contesto, con individuazione delle presenze ambientali e paesaggistiche e dei vincoli;
- rilievo fotografico a colori, che documenti dettagliatamente e panoramicamente, da più punti di vista, sia le caratteristiche ambientali e naturali che i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area e il territorio circostante e tale da consentire una valutazione d'insieme;
- relazione geologica;
- rilievo dello stato di fatto degli edifici, in scala 1/200, con indicazioni di superfici, volumi e destinazioni d'uso, anche riferite agli edifici limitrofi, e descrizione delle caratteristiche architettoniche, testimoniali, stilistiche e storiche degli edifici;
- rilievo dettagliato di tutti gli elementi, naturali e artificiali, degli spazi aperti, in scala 1:500;
- progetto di massima degli interventi di recupero, in scala 1:200, con destinazioni d'uso, metodi d'intervento, materiali, caratteristiche architettoniche, stilistiche, strutturali e tipologiche;
- indicazione dei tipi di intervento (riqualificazione ambientale, manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, consolidamento, ripristino, sostituzione);
- planivolumetria con l'individuazione delle aree e delle attrezzature di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune;
- unità di intervento in conformità all'art. 28 della legge n. 457/78;
- progetto degli spazi aperti e delle opere di sistemazione, piantumazione e pavimentazione degli spazi aperti e sistemi d'illuminazione, degli accessi, dei parcheggi e delle rampe;
- progetto di massima delle opere di urbanizzazione;
- schema degli allacciamenti delle infrastrutture primarie;
- norme di attuazione;
- schema di Convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dello standard qualitativo e dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

6. Programmi integrati d'intervento (PII)

I Programmi integrati d'intervento seguono la normativa di cui agli Artt. 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

7. Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

Segue la normativa di cui all'Art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 6 – Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

1. Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

2. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D. Lgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.

Qualora per l'esecuzione dell'indagine preliminare occorresse obbligatoriamente procedere alla demolizione totale o parziale degli edifici esistenti, sarà necessario presentare due pratiche edilizie distinte, una per la demolizione, e una per il nuovo progetto accompagnata dal piano d'indagine preliminare; le opere relative al nuovo progetto, potranno avere corso solo ed esclusivamente dopo la conclusione delle opere di bonifica e saranno soggette alla Comunicazione di Inizio Lavori accompagnata obbligatoriamente dalla Certificazione di completamento interventi di bonifica ai sensi dell'art. 248 del D.lgs 152/06 rilasciato dalla Provincia, fatto salvo ogni altro adempimento connesso con la procedura edilizia non ancora depositato.

3. Il Piano delle Regole promuove, considerando anche la disciplina di incentivazione contenuta nel Documento di Piano, la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica e un minore consumo di risorse, mediante i seguenti "Criteri di Premialità Ambientale":

a. Premialità per il risparmio idrico

Il Piano delle Regole riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.

Il Piano delle Regole, sulla base delle considerazioni di cui sopra, attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni finalizzate al risparmio idrico: realizzazione di impianti idrici duali propri dell'edificio, ovverosia tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque meteoriche e di scarico per l'irrigazione e per gli usi sanitari ammessi dalle norme vigenti.

Compete al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo. Il conseguimento dei requisiti in materia di risparmio idrico dettati dal *Criterio di premialità ambientale* consente l'incremento del 5% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito di appartenenza.

b. Premialità per il risparmio energetico

Il Piano delle Regole riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale. La premialità è regolamentata dalla Lr. 24/2006 e successive integrazioni.

Il Piano delle Regole, sulla base delle considerazioni di cui sopra, attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni:

- azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici;
- riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera;
- impiego di fonti di energia rinnovabile;
- altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell'inquinamento ambientale e alla riduzione dei consumi energetici.

Compete al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.

4. Negli interventi di attuazione delle previsioni del Pgt devono essere osservate tutte le norme derivanti dalle deliberazioni comunali in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico. In ogni caso è vietato riscaldare o raffrescare spazi non abitabili come locali interrati o sottotetti non abitabili.

Art. 7 - Verifica di compatibilità urbanistico-ambientale

1. Componente geologica della pianificazione

Al Piano delle Regole vengono allegati lo studio geologico e idrogeologico e le relative "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano", "Carta dei vincoli" e la tavola di "Sintesi degli elementi conoscitivi" che fanno parte integrante del Pgt.

I nuovi interventi edificatori sono sottoposti a verifica di compatibilità con lo studio geologico allegato al presente Piano delle Regole. Tale verifica dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal progettista sulla classe di fattibilità dell'area oggetto di intervento come risultante della relativa Carta di fattibilità.

2. Verifiche relative alla salubrità delle aree da edificare

L'Amministrazione Comunale potrà chiedere che vengano promosse dagli operatori interessati, a loro spese, verifiche finalizzate alla salubrità degli ambiti interessati da interventi.

Alla luce delle risultanze delle analisi eseguite dagli operatori e delle stesse verifiche comunali eventualmente ritenute necessarie, potrà essere chiesto agli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità mediante l'assunzione di idonee obbligazioni assistite da idonee garanzie finanziarie cui dovrà essere subordinata l'approvazione dei piani esecutivi e/o il rilascio dei titoli edilizi.

3. Azzonamento acustico

Ai sensi di legge, a ogni porzione di territorio è attribuita una zona acustica in cui sono indicati i valori limite di emissione, immissione, attenzione e di qualità delle emissioni sonore e del rumore ambientale. Nelle aree già urbanizzate, il mancato rispetto dei suddetti valori comporta l'adozione di piani di risanamento acustico; per le attività lavorative che non rientrano nei parametri assegnati con l'azzonamento acustico i proprietari degli impianti e attrezzature a esse destinati devono redigere, a propria cura e spese, piani di risanamento acustico.

Per tutti i nuovi insediamenti deve essere garantito, per i soggetti "recettori", il rispetto dei limiti per l'ambiente esterno della classe acustica d'appartenenza. In tutti i nuovi edifici e in quelli sottoposti a ristrutturazione edilizia devono essere introdotti accorgimenti volti ad assicurare adeguati requisiti acustici passivi dell'edificio stesso, a protezione del rumore ambientale esterno e per contenere emissioni acustiche originate all'interno dell'edificio stesso. La documentazione riferita a tale verifica va allegata ai progetti redatti per ottenere titoli abilitativi urbanistico-edilizi.

Art. 8 – Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio

L'utilizzazione di aree e immobili che risulti in atto alla data dell'adozione del Pgt e che sia in contrasto con previsioni degli atti del Pgt può (se legittimamente realizzata) essere mantenuta. Per tali costruzioni sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Art. 9 – Atti e piani di settore

Gli atti e i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art. 3 L.R. n. 13/2001), il Piano urbano del traffico (art. 36 D.Lgs. n. 285/1992) e della mobilità (art. 22 L. n. 340/2000), il Piano energetico (art. 5 L. n. 10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art. 38 L.R. n. 26/2003), il Piano dell'illuminazione (art. 1 bis L.R. n. 17/2000), sono coordinati con gli atti del Pgt e debbono tenere conto delle previsioni degli strumenti sovraordinati. Il rapporto e le eventuali conflittualità tra detti atti e piani sono regolati dalla legge.

Art. 10 – Eventuali contrasti tra gli atti del Pgt

Eventuali contrasti tra i diversi atti del Pgt saranno risolti dando prevalenza alle previsioni e alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Le previsioni degli atti del Piano delle Regole prevalgono su quelle del Piano dei Servizi; entrambi prevalgono sul Documento di Piano.

Le previsioni cartografiche recedono mentre sono prevalenti le previsioni di vincolo del Piano dei Servizi.

Art. 11 – Eventuali contrasti con altri atti esterni al Pgt

Le norme del presente Pgt prevalgono sulle norme in contrasto del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 12 – Norme di Salvaguardia

Il presente Piano di Governo del Territorio entra in salvaguardia al momento della sua adozione senza deroghe di sorta. Sono fatti salvi solo i Piani Attuativi (Pii e altri) già convenzionati col Comune e i Piani Attuativi approvati e/o adottati, a condizione che venga terminato l'iter e stipulata la convenzione entro un anno dall'adozione del Pgt.

Gli impegni pregressi contratti con il Comune connessi con la realizzazione di opere e/o con pagamenti devono essere portati a termine.

Titolo II

Norme settoriali

Art. 13 – Strade

1. Criteri per la progettazione delle strade

a. Per la sistemazione dei *tracciati stradali a senso unico*, si osserva il seguente schema di riferimento progettuale:

- Marciapiede di larghezza m. 1,5 anche a raso
- Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5
- Pista ciclabile separata da un cordolo e con indicazioni di segnaletica orizzontale e pittogrammi:
 - di larghezza non inferiore a m. 1,5;
 - ove possibile, di larghezza m. 2,5, bidirezionale
- Parcheggi, ove possibile inserendo alberature, una ogni due stalli

b. Per la sistemazione delle *strade con sedime uguale o superiore a m. 10* si osserva il seguente schema di riferimento progettuale:

- Marciapiede di larghezza m. 1,5 anche a raso
- Corsia autoveicolare bidirezionale di larghezza m. 7
- Pista ciclabile bidirezionale di larghezza m. 2,5
- Parcheggi in linea di larghezza m. 2, ove possibile con alberature, una ogni due stalli
- Secondo marciapiede di larghezza m. 1,5

Le corsie possono essere realizzate con tracciato serpeggiante (modello "*woonerf*"), alternando gli stalli di parcheggio per rallentare il traffico.

Art. 14 – Parcheggi

1. Generalità

Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di cui alla Legge n. 122/89 e L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, si stabilisce quanto segue.

Nel caso di edifici con più destinazioni d'uso funzionalmente autonome, la dotazione di aree a parcheggio deve corrispondere per ogni singola funzione.

Inoltre sono sempre valide le seguenti prescrizioni:

- Negli edifici di nuova costruzione su lotti liberi o negli interventi di demolizione e ricostruzione i parcheggi privati devono essere garantiti, al piano interrato, in copertura o in parcheggi pluripiano a esclusione delle destinazioni produttive;
- In ogni caso sono vietati box auto con accesso diretto su strada;
- Le dimensioni minime di parcheggi, posti auto e box sono determinate in: m. 2,50x5,00 per quelli a pettine o a lisca di pesce e m. 2,00x5,5 per quelli in linea;
- Le superfici a parcheggio devono essere chiaramente evidenziate negli elaborati di progetto e si intendono vincolate a tale uso.

Nelle residenze mono/bifamiliari sono ammessi anche box-auto a piano terra, purché chiusi e integrati agli edifici.

2. Quantità minime da garantire

Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura di 2 box o posti auto per alloggio e comunque non inferiore a 1 mq per ogni 5 mc di costruzione. Nel caso di destinazioni d'uso quali uffici, commercio, teatri, cinema, attrezzature ricreative sportive, culturali e sociali, la dotazione di spazi per parcheggi privati è pari a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Per interventi di Ristrutturazione Edilizia di intero edificio il parcheggio privato dovrà essere il 50% delle quantità indicate per Nuova Costruzione. Sono ammesse deroghe per Ristrutturazione Edilizia di intero edificio in caso di comprovati motivi di impossibilità tecnica a realizzare i parcheggi nelle quantità sopra indicate.

Gli standard da individuare in loco ammontano a 11,65 mq/ab di cui minimo 5 mq/ab devono essere adibiti a parcheggio pubblico posto in superficie, con dislivello non superiore a 20 cm rispetto al piano stradale, in adiacenza alla strada in spazio liberamente accessibile dalla pubblica via e privo di barriere d'accesso; in caso di comprovata impossibilità alla realizzazione in superficie, per motivi costruttivi e/o di continuità ambientale, detta quantità dovrà essere reperita su aree limitrofe in un raggio massimo di 500 m oppure, in mancanza di tali aree, potrà essere monetizzata secondo i calcoli disposti dall'art. 64 comma 3 della L.R. 12/2005.

3. Nel caso in cui delle unità immobiliari vengano frazionate, occorre garantire un posto auto in più per ogni nuova unità immobiliare.

Art. 15 – Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici

1. Definizione

Per **civilizzazione** si intende la sistemazione degli spazi pubblici in funzione del "civis", il "cittadino". È rappresentata da scelte e/o progetti urbanistici ed edilizi, che intervengano sulla qualificazione degli spazi di uso comune a tutte le scale, con il fine di migliorare la qualità e la percezione dei paesaggi urbani e non.

2. Modalità

Il Comune può promuovere progetti o convenzionamenti con soggetti privati, definendo ogni volta obiettivi specifici, nel rispetto degli obiettivi di massima seguenti:

- Riduzione del traffico passante
- Parcheggi a raso alberati e/o parcheggi interrati
- Uniformità dell'arredo urbano
- Coerenza dell'illuminazione pubblica col progetto

- Valorizzazione del commercio al dettaglio e degli esercizi di somministrazione (ove possibile)

Art. 16 – Piste ciclabili

1. Localizzazione

Le piste ciclabili a Lissone sono quelle:

- Esistenti e individuate dalle schede dei servizi;
- Individuate e previste dal progetto Pedemontana e recepite dal Pgt;
- Individuate e previste dal PdS assieme alle progettualità che ruotano attorno ai centri di quartiere;
- Previste ma non individuate puntualmente dal DdP a seguito della qualificazione della viabilità urbana.

2. Criteri generali

La larghezza minima di una pista ciclabile è 1,50 metri per singola corsia, riducibili a 1,25 metri nel caso di pista ciclabile con corsia doppia (dunque 2,50 metri di larghezza minima per l'intera pista ciclabile). Nel caso di piste ciclopedonali la larghezza minima è aumentata a 2,50 metri per una sola corsia ciclabile e 3,50 metri per doppia corsia.

La sede ciclabile dev'essere indicata attraverso segnaletica orizzontale e verticale ed eventualmente differente colore della carreggiata. Sulle piste ciclabili a lato strada carrabile devono essere previsti appositi divisori costituiti come minimo da doppia striscia di segnaletica orizzontale. La separazione può avvenire anche tramite cordolo, fascia verde eventualmente piantumata/alberata, parcheggi a lato strada, rialzamento del sedime ciclabile. Nel caso di pista ciclopedonale il rialzamento su piattaforma è obbligatorio.

Art. 17 – Conservazione e implementazione del verde

1. Forestazione: definizione e criteri di manutenzione

- a. L'attività di forestazione è rappresentata da rimboschimenti a scopo ambientale e/o protettivo, anche nel tessuto urbano consolidato, finalizzati a costituire un bosco permanente e/o tracciati verdi per la connettività ecologica diffusa sul territorio.
- b. La piantata iniziale avviene con insediamento di specie autoctone, con messa a dimora di soggetti giovani di altezza tra 70 e 100 cm, a sesto d'impianto di m. 2x2.
- c. Negli stadi di sviluppo successivi fasce e macchie boscate devono essere governate ad alto fusto.

2. Piantumazioni

- a. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici di nuova costruzione pubblici e privati, ossia Sf - Sc, devono essere sistemate in parte o totalmente a verde e in modo tale da prevedere la

piantumazione delle stesse con alberi d'alto fusto di almeno 4 m. di altezza per una quantità pari a 1 albero ogni 50 mq, seguendo l'elenco di cui alla successiva lettera i).

Nella suddetta quota sono comprese anche le alberature eventualmente previste per i parcheggi privati e pubblici con le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni stallo nel caso di disposizione "in linea" (filo strada) degli stalli;
- Uno ogni due stalli nel caso di disposizione "a pettine" o "a lisca di pesce" degli stalli.

b. La piantumazione diffusa di specie arboree, quale compensazione per gli interventi di trasformazione e di completamento previsti dal presente Piano di Governo del Territorio, avviene in forma di filari, fasce e/o macchie boscate con densità variabile degli individui piantumati, come specificato per ogni singolo caso, disciplinato da Convenzione.

c. Negli spazi pubblici destinati a viabilità, piazze, parcheggi realizzati dalla Pubblica Amministrazione o da privati in attuazione di Piani urbanistici e/o Concessioni Edilizie, le alberature da impiegare devono essere quelle indicate nella medesima lista sotto esposta.

d. Dette alberature possono anche essere poste negli spazi per parcheggi o pavimentati in superficie, sia privati che aperti al pubblico.

e. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici di nuova costruzione pubblici e privati, ossia Sf - Sc, devono essere sistemate a prato in misura non inferiore al 50% delle aree scoperte medesime.

f. In caso di interventi di ampliamento non può essere ridotto il numero degli alberi d'alto fusto al di sotto del rapporto sopra indicato salvaguardando in ogni caso le specie di cui alla prima categoria della lista sotto riportata tramite la conservazione o se necessario la sostituzione degli esemplari.

g. Gli spazi pubblici destinati a verde e a parco devono essere sistemati in parte o totalmente a verde e in modo tale da prevedere la piantumazione delle stesse con alberi d'alto fusto nella misura di almeno due ogni 100 mq. di superficie di progetto, mentre la superficie a prato non potrà essere inferiore al 75% della superficie di progetto.

h. Tutte le alberature devono avere distanze conformi al Codice Civile.

i. Elenco delle essenze utilizzabili:

Aceri platanoides, pseudoplatanus, campestris (Acero riccio, di monte, campestre)

Carpinus betulus (Carpino)

Celtis australis e occidentalis (Bagolaro)

Quercus robur, petraea (Quercia farnia, Rovere)

Populus nigra di varietà italica (Pioppo)

Morus alba (Gelso)
Acer negundo (Acero negundo)
Fagus sylvatica (Faggio)
Fraxinus excelsior e ornus (Frassino)
Platanus hybrida (Platano)
Sorbus acuparia (Sambuco)
Ulmus minor (Olmo)
Ulmus montana (Olmo di monte)
Alnus glutinosa (Ontano)
Tilia vulgaris, cordata e platyphyllos (Tiglio)
Aesculus hippocastanus (Ippocastano)
Albies alba (Abete bianco)
Liquidambar styraciflua (Liquidambar)
Liriodendron tilipifera (Liriodendro)
Populus alba e tremula (Pioppo bianco e tremolo)
Quecus palustris e rubra (Quercia)
Taxus baccata (Tasso)
Pinus sylvestris (Pino silvestre)

3. Piazzali

I depositi su piazzale di ogni tipo (edile, meccanico, ecc.) devono essere dotati, ai lati strada, di barriera verde continua con arbusti sempreverdi dell'altezza minima di 2,50 m. o con cortine alberate.

4. Tutela del verde

a. Il Pgt persegue l'obiettivo di tutelare il paesaggio naturale e gli ambienti meritevoli di conservazione, negli elementi del patrimonio arboreo - vegetale.

b. Il taglio degli alberi con circonferenza superiore a 40 cm deve essere autorizzato dall'ufficio Ecologia. È obbligatoria la sostituzione dei suddetti alberi con altri di nuovo impianto facenti parte della lista di cui al punto precedente e con un'altezza di almeno 4 m.

5. Piano Botanico

Tutte le politiche e gli interventi di conservazione e implementazione del verde possono essere meglio gestite da un Piano Botanico che prenda in considerazione le nuove problematiche e studi quali siano le essenze migliori per combatterle, data anche la recente invasione di specie d'insetti esotiche nell'ecosistema italiano e lombardo, che rende necessario l'approntamento di un piano di settore.

Art. 18 – Verde privato

1. Definizione

Le aree azionate a “Verde privato” prevedono una tutela specifica per il patrimonio arboreo esistente (parchi e giardini privati) nonché per la tutela di visuali distintive del paesaggio. Vincoli precisi sono apposti anche sulla possibilità di edificazione.

2. Gestione degli edifici esistenti

- a. Per gli edifici residenziali esistenti inclusi in tali aree è ammessa la possibilità di ampliamento volumetrico per una sola volta. Nel caso in cui un edificio abbia già usufruito di tale possibilità in virtù delle norme del precedente Prg (Art. 32 delle NtA) non potrà più ampliarsi.
- b. Gli edifici esistenti potranno essere ampliati fino a un massimo del 20% della SIp esistente, in ogni caso non in quantità superiore ai 50 mq, a patto che l’aumento sia integrato alla tipologia edilizia.
- c. È ammesso conseguentemente anche l’aumento del Rapporto di copertura, in misura non superiore al 20% di quello esistente.
- d. Qualsiasi intervento di ampliamento è subordinato a Permesso di Costruire o Denuncia D’Inizio Attività e soggetto preliminarmente all’Esame dell’Impatto Paesistico che dovrà essere approvato dalla commissione paesistica.

3. Cura del patrimonio arboreo

- a. In queste aree dovranno essere mantenute le alberature esistenti, oltreché le aree libere a verde con cura del patrimonio arboreo esistente, il cui taglio deve essere autorizzato dall’ufficio Ecologia per tutti gli esemplari di altezza uguale o maggiore a 4 m. L’accertamento e la certificazione degli esemplari di pregio sono a carico dell’ufficio Ecologia, eventualmente supportato da altri enti/agenzie/organismi competenti.
- b. Preventivamente all’intervento di ampliamento degli edifici esistenti, occorre effettuare e allegare al progetto un rilievo delle alberature presenti specificandone le essenze.
- c. Nei lotti edificati non si computano i fabbricati accessori, nei seguenti limiti:
 - 10% della SIp esistente;
 - Altezza (H) inferiore a m. 2,50.

La presenza di fabbricati accessori eccedente tali parametri è da ritenersi incompatibile alle caratteristiche delle aree di “Verde privato”.

4. Difformità con altre norme

L’indicazione “Verde privato” si sovrappone alle indicazioni degli ambiti omogenei o delle aree consolidate. In caso di eventuali difformità tra questo articolo e le norme generali su tessuti e ambiti contenute nei titoli successivi, prevalgono le indicazioni puntuali espresse da questo articolo, in virtù della sua peculiarità e della sua maggior specificità.

Art. 19 – Orti urbani

1. Definizione

Sono modesti appezzamenti utilizzati per produzioni ortofrutticole a uso familiare. Il Pgt può individuare specifici ambiti destinati o da destinare ad orti urbani, anche a titolo temporaneo in aree da destinare ad attrezzature e servizi e comunque di proprietà comunale. Su richiesta degli interessati, l'AC previo bando può delimitare orti urbani esistenti previo risanamento estetico, realizzato conformemente alle prescrizioni del presente articolo e accertato dall'UTC, ed alla stipula di una convenzione che ne regoli il corretto utilizzo. Non sono assoggettati alla presente disciplina gli orti familiari annessi alla residenza, purché realizzati sullo stesso sedime dell'edificio principale.

2. Disciplina

Tutti gli orti urbani sono sottoposti alla seguente disciplina:

- devono avere destinazione esclusiva di produzione ortofrutticola, con divieto assoluto di altri utilizzi, e in particolare di creazione di depositi all'aperto di materiale di qualsiasi genere o di allevamento di animali;
- è fatto obbligo agli utenti di mantenere in buono stato d'ordine gli ambiti coltivati, le parti comuni e le attrezzature; i rifiuti devono essere recapitati negli appositi luoghi di raccolta;
- è vietato introdurre automezzi di qualsiasi tipo nonché lasciare animali di qualsiasi specie, anche se legati o rinchiusi;
- la delimitazione dell'orto è consentita solo con siepi di altezza non superiore a m 1,50, con eventuale inserimento di rete metallica di supporto;
- è ammessa la costruzione di un prefabbricato per il solo ricovero degli attrezzi ogni 200 mq di superficie, avente le caratteristiche standard stabilite dal Comune nel Regolamento Edilizio;
- è vietato realizzare o mantenere manufatti di qualsiasi tipo, anche se precari, in aggiunta o diversi rispetto a quelli ammessi;
- è concesso l'allacciamento alla rete idrica comunale, qualora manchi;

L'individuazione di nuovi orti è subordinata alla stipula di una convenzione con i privati interessati che preveda:

- eventuale bonifica dei terreni e la loro sistemazione criteri concordati tra le parti;
- eventuale messa in opera di piantumazione di mascheramento;
- eventuali norme di utilizzo integrative di quelle dettate dalla presente disciplina;
- l'obbligo di ripristino ambientale in caso di cessazione della conduzione;
- la facoltà di intervento sostitutivo dell'AC in caso di inadempienza rispetto alle clausole di convenzione, con addebito dei relativi oneri.

La quantità minima è il 5% della superficie a verde acquisita dagli AT, calcolata ogni triennio. La localizzazione sarà definita con la partecipazione dei cittadini o in base alle richieste pervenute.

Art. 20 – Disposizioni per i lotti edificati in affaccio sulle aree agricole

1. I lotti confinanti ad aree agricole, sui quali vengono realizzati interventi di nuova edificazione devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" con fascia verde di mitigazione secondo i parametri seguenti:

- Ampiezza di m. 5 minimo
- Alberatura a filare unico se di specie sempreverdi di altezza minima m. 4
- Alberatura a doppio filare disposto "a quinconce" se di specie caducifoglie di altezza minima m. 4

Art. 21 – Disposizioni per lo svolgimento delle attività agricole

1. Le attività agricole vengono svolte negli ambiti agricoli (normati dall'art. 58 del presente testo). Le coltivazioni industriali del legno sono ammesse a condizione che il 10% della St interessata, con sviluppo lineare su uno dei bordi, sia destinata a filari permanenti.

2. Viabilità interna

Le strade possono essere rivestite in calcestre o terra stabilizzata.

3. Utilizzi ammessi per gli edifici esistenti

È ammesso:

- Ricavare all'interno delle aziende agricole spazi commerciali per la vendita diretta al pubblico, nel rispetto delle Normative sovraordinate;
- Realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali impianti a biomassa, impianti per la produzione di biogas, pannelli solari e fotovoltaici, ecc.;
- Convertire edifici agricoli dismessi o sottoutilizzati in attività ricettive;
- Prevedere o ampliare allevamenti zootecnici, alla distanza minima di m. 200 dalle zone residenziali;
- Prevedere maneggi e pensioni per cavalli;
- Creare spazi per attività didattiche.

4. Queste possibilità vengono concesse, con Permesso di costruire convenzionato, a fronte di miglioramenti dal punto di vista ecologico- ambientale quali:

- La ricomposizione di filari alberati lungo i principali tratturi e strade bianche;
- Ove possibile il ripristino o la realizzazione di siepi frangivento e corridoi ecologici.

5. Divieti

Non è consentita l'installazione a terra su superfici agricole di impianti di pannelli solari e fotovoltaici.

Art. 22 – Serre bioclimatiche

Le serre bioclimatiche sono ammesse per qualsiasi tipo di attività e sono normate dalla Lr. 39/2004. Devono essere ricomprese nel 20% della SIp dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza e devono avere le seguenti dimensioni:

- Profondità max: 2 m
- Altezza max: 2,10 m

Art. 23 – Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

1. Definizione

Sono definite in tal senso le aree che ricoprono particolare interesse:

- di valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica;
- di emergenza e/o caratterizzazione paesaggistica locale

2. Individuazione

Sono individuate e azionate le seguenti aree, individuate puntualmente in cartografia: Il Parco Locale d'Interesse Sovracomunale Alma Solis, per il potenziale paesaggistico ecologico espresso e per la presenza della ex-cava, e il Parco Agricolo, per la valorizzazione del boschetto e del lago presenti.

Art. 24 – Edifici isolati di interesse storico e monumentale

1. Individuazione

La tavola dei vincoli (PR4) indica gli edifici vincolati come beni architettonici e quelli da tutelare.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con gli interventi di restauro e che non prevedano opere che snaturino l'edificio.

3. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro, nel cui ambito sono possibili gli interventi di consolidamento strutturale e adeguamento tecnologico.

4. Interventi non ammessi

È esclusa la demolizione totale, consistente o parziale, così come tutti gli interventi non esplicitamente ammessi al comma 3.

Art. 25 – Insegiamento di attivit  commerciali

1. Definizione

Le attivit  commerciali vengono definite dai Gruppi Funzionali sul commercio di cui all'art. 2, comma 8, lettera e delle presenti norme.

2. Prescrizioni particolari

a.   ammesso lo svolgimento congiunto in un solo esercizio di pi  attivit  commerciali, ivi compresa la somministrazione di alimenti e bevande, e di altri servizi di particolare interesse per la collettivit , anche in convenzione con soggetti pubblici o privati.

b. Il Pgt individua i seguenti assi della viabilit  urbana come assi commerciali:

- via Carducci;
- via De Amicis;
- piazza Garibaldi;
- via Loreto/piazza Libert /via Assunta;
- via Matteotti;
- viale della Repubblica/viale Martiri della Libert .

c. Negli assi commerciali di cui alla precedente lettera e nelle vie che li intersecano fino a una distanza di 100 m dagli assi stessi:

- cos  come previsto nei Naf, al pian terreno degli edifici pu  essere previsto sia commercio, sia somministrazione di cibi e bevande, sia artigianato di servizio ai beni o alle persone (compatibile con la zona omogenea o consolidata di cui ai titoli successivi), mentre le banche dovranno spostare gli uffici e gli sportelli ai piani superiori, lasciando a piano terra unicamente l'atrio d'ingresso e gli sportelli bancomat;
- il commercio si pu  espandere anche al primo piano, purch  direttamente collegato alle attivit  commerciali a piano terra;
- il Comune potr  acquisire, in cambio di diritti volumetrici reali, esercizi di vicinato a piano terra, da affittare a canone convenzionato a esercenti di negozi al dettaglio che ne garantiscano la gestione per almeno cinque anni.

d. In tutto il territorio comunale:

- non   ammesso l'insegiamento di GsV e MsV alimentari; sono comunque fatte salve quelle regolarmente presenti alla data di adozione del presente Pgt, che possono anche essere delocalizzate in altri edifici/aree con destinazione commerciale;
- per gli EdV attivi da almeno 5 anni   ammessa la trasformazione fino alla categoria Gf5.2 – Medie strutture di vendita di 1° livello (Msv1), cio  fino a 600 mq, fermo restando i requisiti di carattere urbanistico ed edilizio e il reperimento delle dotazioni di servizi;
- sono ammessi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

3. Localizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande nelle aree da sottoporre a tutela

Al fine di garantire la sostenibilità sociale, ambientale e di viabilità delle attività di somministrazione a forte impatto attrattivo e assicurare l'ordine pubblico, la pubblica sicurezza, la sicurezza stradale, la tutela della salute e della quiete dei residenti, come previsto dalle norme regionali e statali, il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, è disciplinato dai Criteri comunali relativi al rilascio delle nuove autorizzazioni e di quelli relativi al trasferimento di sede dei pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

4. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

a. Sulle aree appartenenti al demanio o al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme e in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati, e messe a tal fine a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del Pgt e alle medesime condizioni di cui sopra.

b. L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare), fatto salvo l'ottenimento del parere degli uffici competenti (Ufficio Tecnico, Commercio e Polizia Locale) e l'autorizzazione all'uso di area pubblica da parte dell'Ufficio Patrimonio. Qualora l'A.C. fosse dotata del Piano dei chioschi e delle edicole tali manufatti dovranno essere realizzati attenendosi alle prescrizioni in esso contenute.

Art. 26 – Frontespizi ciechi

1. Per tutti gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi frontespizi ciechi. Interventi di nuova costruzione su lotti che interrompono la cortina edilizia, devono continuare tale cortina, coprendo i frontespizi ciechi degli edifici ai lati (vedere anche l'art. 52, comma 5 delle presenti norme).

2. Nel caso alcuni muri ciechi di frontespizio siano già esistenti, vanno trasformati come segue:

- se ci sono almeno 10 m di distanza con gli altri edifici è obbligatorio realizzare aperture;

- se ci sono meno di 10 m di distanza con gli edifici a fronte si possono aprire delle luci non fondamentali per i rapporti aeroilluminanti (in accordo col frontista per le questioni di decoro e congruenza morfologica) eventualmente corredate da decorazioni per il fronte cieco.

Art. 27 - Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

1. Riferimenti normativi

Valgono le disposizioni presenti agli art. 63-64-65 della L.R. 11 Marzo 2005, n. 12 "Legge per il Governo del Territorio".

2. Ambiti di esclusione

a Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti a falde inclinate è consentito per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, con le seguenti esclusioni:

- i sottotetti degli edifici esistenti nei "Nuclei di Antica formazione" come azzonati dalla cartografia del Piano delle Regole e normati dalle presenti norme, salvo che siano ricavabili senza modifica della sagoma
- i sottotetti originati da interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, con istanza presentata successivamente all'adozione del presente Piano delle Regole, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

b Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ed è ammesso anche in deroga ai limiti e alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti e adottati, nel rispetto comunque dell'altezza massima prevista per la zona in cui è previsto l'intervento.

c I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, seppur da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesistico, soggiacciono all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale; in tutti i casi la documentazione minima allegata al progetto dovrà prevedere un prospetto d'insieme esteso almeno agli interi fabbricati adiacenti che dimostri l'accettabilità estetica dell'inserimento.

d Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, debitamente accatastati, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa e un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità. A tal fine:

- il calcolo della superficie a parcheggio, riferito a ogni singola unità immobiliare, dovrà essere effettuato in base alla volumetria virtuale resa abitabile ($Slp \times 3,00$) fermo restando che, al fine della corretta fruibilità degli spazi, ogni posto auto dovrà avere idonee dimensioni (a solo titolo esemplificativo: $mq\ 12,50 = 5,00 \times 2,50$).

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario allegare alla SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) o alla istanza di Permesso di Costruire,

richiesta formale motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi. In questi casi, i locali sottotetto possono esclusivamente costituire integrazioni delle sottostanti residenze, cui saranno collegati internamente.

3. Altezze interne dei locali sottotetto

a Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare:

- un'altezza media ponderale dell'intera unità immobiliare non inferiore a m 2,40 con esclusione delle eventuali porzioni di altezza inferiore a m 1,50; sono consentite eventuali controsoffittature limitatamente ai locali di servizio (stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, deposito, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli e simili);
- un'altezza media ponderale pari a m 2,40 per ogni singolo locale di abitazione (camera da letto, sala soggiorno-pranzo, studio o sala da lettura, cucina, spazio cottura, ambienti multiuso della tipologia a pianta libera);
- un'altezza media ponderale non inferiore a m 2,10 per locali di servizio (stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, deposito, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli e simili).

b Inclinazione delle falde di copertura del tetto compresa tra il 30% e il 40%, salvo deroghe assentite dalla Commissione Edilizia esclusivamente per rilevanti motivazioni di ordine architettonico e ambientale.

4. Definizione di "abbaino"

a Anche ai fini dell'applicazione della normativa riguardante il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, si definisce *abbaino*: "la struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aeroilluminanti del locale cui appartengono".

b Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare di norma tipologie a doppia falda la cui larghezza e altezza dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestratura dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

c Sagomature diverse potranno essere consentite solamente per comprovate e rilevanti motivazioni di ordine architettonico e ambientale, su espresso parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia.

d Non è consentita in ogni caso la realizzazione di abbaini in serie, o di abbaini con finestrature continue. Sono ammessi abbaini tali da determinare un aumento d'altezza su una superficie non superiore al 30% della superficie utile di ciascun locale nel quale si intende realizzarne.

Art. 28 – Linee vita

In caso di nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria di un tetto a falde deve essere realizzata obbligatoriamente una linea vita, marcata CE, o dispositivi alternativi marcati anch'essi CE; tali dispositivi dovranno essere indicati sulle tavole di progetto.

Art. 29 – Disposizioni sulla compatibilità viabilistica e ambientale

In caso di realizzazione di edifici destinati a ospitare medie e grandi strutture di vendita, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree comprese nel lotto di intervento. La realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni tre posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificio e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici e architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 30 – Movimenti di terra

Per i movimenti di terra, per la modifica dei piani e dei pendii, per gli scavi, per la formazione di fossati a scopi agricoli, per la costruzione di interrati e per tutti gli interventi che comportano la movimentazione dei terreni, si deve richiedere specifica autorizzazione all'ufficio Ecologia, oltre che dalla documentazione stabilita per lo specifico intervento, anche da:

- esatto e dettagliato rilievo plano-altimetrico dell'area interessata dall'intervento con l'individuazione di almeno due quote di riferimento concordate preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- sezioni trasversali e longitudinali in numero adeguato, con scavi e riporti e con riportate le quantità di scavi e di riporti espresse in metri cubi.

I volumi di scavo devono essere ricollocati nell'area dell'intervento; i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo continuativo e senza interruzioni, onde evitare smottamenti, pena la scadenza dell'atto amministrativo.

Prima dell'inizio lavori dovrà essere indicata su apposita planimetria l'area del cantiere individuata per il deposito del materiale proveniente dagli scavi e non più utilizzabile. Inoltre, unitamente alla planimetria, si dovrà relazionare sulle modalità previste per evitare smottamenti e tutto quanto necessario ad eliminare l'impatto ambientale del deposito di materiale proveniente dallo scavo.

Nel caso di dimostrata impossibilità del deposito dei materiali in cantiere, dopo sopralluogo concordato con l'Ufficio Ecologia, sarà possibile l'allontanamento del materiale proveniente dagli scavi come previsto dai commi successivi.

Nel caso si renda necessario l'allontanamento dal cantiere dei materiali provenienti dallo scavo, devono essere documentate all'Ufficio Ecologia le ricevute rilasciate dalle discariche autorizzate con le relative quantità espresse in metri cubi dei materiali trasportati, nonché la certificazione redatta dal responsabile delle discariche, che descriva dettagliatamente la tipologia del materiale inviato in discarica.

Qualora i materiali di risulta non vengano inviati alle pubbliche discariche ma vengano commercializzati, tale procedura deve essere autorizzata dalla Giunta Regionale, in quanto si configura come attività estrattiva.

A scavo ultimato l'esecutore dei lavori deve comunicare all'Ufficio Ecologia la fine dei lavori e richiedere il sopralluogo per la verifica delle quote di sbancamento.

In ogni caso il Pgt assume come proprie le norme della LR 8 Agosto 1998 n. 14 "Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava". In particolare, per attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli ovvero al reperimento di materiali inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole: l'utilizzo del materiale inerte ricavato esclusivamente all'interno del fondo o dei fondi dell'azienda agricola ovvero l'asporto di materiali inerti al di fuori del fondo o dei fondi dell'azienda agricola, fino a un rapporto massimo tra materiali ricavati e superficie escavata pari a 500 mc per ettaro, è soggetto agli obblighi previsti all'art. 35, commi 2 e 3 della suddetta LR. Gli interventi estrattivi con asportazione di quantitativi superiori sono soggetti ad autorizzazione provinciale, previo parere dei competenti servizi regionali, che devono esprimersi entro trenta giorni, trascorsi i quali il parere si intende favorevole.

Art. 31 – Impianti solari termici e fotovoltaici

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

Art. 32 – Impianti fissi per la telefonia

Ai sensi dell'art. 86 comma 3 del Codice delle comunicazioni elettroniche D.lgs 259/2003 gli impianti per le comunicazioni elettroniche sono assimilati a ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria.

Ai sensi dell'art. 4 comma 8 della L.R. 11/2001 è comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione entro il limite inderogabile di 75 m. di distanza dal

perimetro di proprietà di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parchi gioco, case di cura, residenze per anziani, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze, salvo che si tratti di impianti con potenza al connettore d'antenna non superiore a 7 watt.

È fatto obbligo oltre all'acquisizione del parere ARPA, per le nuove installazioni e per le modifiche con impatto visivo sostanziale anche il deposito dell'Esame dell'Impatto Paesistico per l'eventuale mitigazione.

Art. 33 – Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamiento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

Per l'uso temporaneo di edifici, aree, di sfruttamento di aree pubbliche per attività commerciali e per l'insediamento di cantieri edili si fa riferimento alla normativa vigente: L.R. 12/2005 (Titolo I, Capo VI) e s.m.i.

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita o assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero (ove tale titolo non sia necessario) per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Sulle aree appartenenti al demanio o al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme e in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del Pgt e alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dagli atti del Pgt. L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Art. 34 - Costruzioni temporanee e stagionali

1. Nozione.

Le costruzioni temporanee e stagionali sono quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo e per soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo ecc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Quando l'intervento, per le sue caratteristiche, sia causa di un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della Commissione Edilizia e Paesistica.

Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

2. Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni.

Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive), rilasciata dall'Ufficio Commercio, è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai sessanta giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

3. Sanzioni

Qualora le costruzioni temporanee e stagionali non vengano rimosse entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, queste saranno considerate a tutti gli effetti abusive e soggette al regime sanzionatorio previsto della normativa vigente in materia di abusivismo edilizio. Decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, l'Amministrazione Comunale azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

Art. 35 - Fabbricati accessori

Nelle zone residenziali, agli edifici di nuova costruzione non possono essere aggiunti fabbricati accessori fuori terra, salvo quanto previsto dai commi successivi.

Nei giardini, orti o spazi a verde privato di pertinenza degli edifici è sempre ammessa:

- la realizzazione di depositi/ricovero per attrezzi da giardino nella misura massima di 3x3x3 m con struttura in legno, purché non stabilmente infissi al suolo, in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti articoli poiché non costituiscono opera edilizia;
- la realizzazione di pergolati e gazebo nella misura massima di 16 mq, altezza massima 2,40 m completamente aperti sui lati, con struttura in legno o ferro, con copertura piana eventualmente coperta con teli o cannicciati purché non stabilmente infisso al suolo, poiché non costituiscono opera edilizia.

Tali manufatti, soggetti a titolo abilitativo, dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale.

Le predette strutture dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati. È consentita la possibilità di costruire in aderenza o a una distanza inferiore a quella prevista dalle seguenti norme, previo accordo registrato e trascritto tra i privati confinanti, purché le fronti visibili da spazi pubblici siano mascherate da idonea piantumazione. Non sono ammessi, in ogni caso, fabbricati accessori a confine con spazi pubblici, verso i quali devono essere rispettate le distanze e gli arretramenti previsti dalla normativa di zona.

Art. 36 - Recinzioni e sostegni

1. Non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero, se non nei cantieri temporanei di lavoro.

2. Le recinzioni a confine con gli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti previsti dal Pgt, devono avere un'altezza massima di 3 m e devono essere trasparenti per almeno due terzi della loro superficie.

Solo per gli edifici produttivi industriali è consentito l'utilizzo di recinzioni piene anche verso spazi pubblici.

3. In tutte le zone urbanistiche sono ammesse le recinzioni cieche verso proprietà privata di terzi di altezza massima di 3 m.

4. Nelle aree agricole e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale le recinzioni sono ammesse esclusivamente per motivate esigenze di sicurezza, di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi, tecnologici e delle abitazioni e per il contenimento degli animali e devono essere inerenti solo allo stretto ambito di pertinenza. Devono essere costituite da siepi con latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona (ligustro, corniolo, biancospino, ecc.), di altezza non superiore a m 1,20 e con interposta eventuale rete metallica, allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento e posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che caratterizzano il paesaggio. Devono essere privilegiate le realizzazioni che concorrono a valorizzare il paesaggio e a migliorare la dotazione biologica della campagna.

5. Le recinzioni devono essere realizzate in conformità al Codice della Strada.

6. Inoltre nei casi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione deve essere previsto un'arretramento della recinzione per garantire lo spazio necessario per la realizzazione del marciapiede di 1,50 m. (l.R. 6/89) e del parcheggio aperto al pubblico se dovuto.

7. Le recinzioni dei lotti contigui devono essere coordinate per colore e disegno.

8. L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale fondazione di sostegno.

Art. 37 - Impianti di distribuzione del carburante

Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi nella zona Gf 2.3 e nelle fasce di rispetto stradale. Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,3 mq/mq con un limite massimo di 200 mq di SLP;

Rc = 10% escluse le pensiline a protezione degli erogatori per uno sbalzo massimo di 3 m;

H degli edifici = m 4,50;

H delle pensiline a protezione degli erogatori = m 4,50.

Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile e alberata con alberi ad alto fusto con altezza di 4 m e con le essenze elencate all'art. 17.

Sono ammesse le seguenti attività complementari: Autolavaggio; Bar; Vendita di prodotti al servizio degli automobilisti.

Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.

Titolo III

Disciplina degli ambiti omogenei

Art. 38 – Classificazione e individuazione degli ambiti omogenei

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nel territorio comunale, classificandole con specifica disciplina, i seguenti ambiti omogenei:

- Nuclei di Antica Formazione (Naf);
- Vetrina di Lissone, suddivisa in:
 - Vetrina urbana di Lissone;
 - Vetrina extraurbana di Lissone;
 - Vetrina nord;
- Città consolidata a scacchiera;
- Parco agricolo di Santa Margherita;
- Parco agricolo;
- Ambiti di trasformazione, suddivisi in:
 - Ambiti di trasformazione residenziali;
 - Ambiti di trasformazione produttivi;
 - Ambiti di trasformazione commerciali e terziari.

2. Gli ambiti omogenei sono individuati sulla base dei seguenti criteri:

- a. distintive caratteristiche morfologiche della porzione territoriale che interessano;*
- b. distintive caratteristiche storico-culturali e tipologiche di tessuti urbanizzati e/o di tracciati infrastrutturali;*
- c. particolari regimi dei suoli e amministrativi in essere o in previsione;*
- d. obiettivi e politiche di sviluppo ovvero regole di trasformazione specifici.*

Art. 39 – Norme per i Nuclei di Antica Formazione

1. Definizione e individuazione

Con Nuclei di Antica Formazione (Naf) si intendono i tessuti urbani consolidatisi storicamente e che conservano in misura significativa le caratteristiche morfologiche, architettoniche, urbane dei periodi in cui sono stati realizzati, in maniera tale da rendere riconoscibili caratteri unitari dell'impianto insediativo. I Naf sono generalmente caratterizzati dalla presenza di un misto di edifici storici (spesso vecchie corti urbane o agricole), spazi pubblici ed edifici recenti (spesso incoerenti coi tessuti storici). Il principale indirizzo per questi ambiti è la tutela senza trasformazione dell'edificato, la pedonalizzazione parziale di spazi pubblici importanti, la razionalizzazione della viabilità interna, la qualificazione degli spazi pubblici.

A Lissone sono stati individuati i seguenti ambiti definibili come Naf, che corrispondono a:

- il nucleo urbano di ciò che rimane del centro storico della città. Non sono state prese in considerazione le parti attorno ad alcuni monumenti quali il Duomo o la Biblioteca poiché la storicità dei tessuti residenziali che li attorniano è altamente modificata;

- il nucleo storico della frazione di Santa Margherita, individuato attorno alla piccola cappella che si affaccia sulla via che prende il nome dalla frazione;
- la corte della cascina Bini a Santa Margherita;
- la corte della cascina Aliprandi a Santa Margherita;
- la corte della cascina Baldironi – San Mauro;
- la corte della cascina Convenio.

2. Tipi d'intervento ammessi

Negli elaborati cartografici del PdR (Tavola PR3) sono indicati puntualmente tutti gli edifici suddivisi per le seguenti categorie:

- Edifici monumentali;
- Edifici d'interesse storico rilevante o che mantengono caratteri storici;
- Edifici d'interesse storico scarso o nullo, congruenti col tessuto storico;
- Edifici d'interesse storico scarso o nullo per i quali è applicabile la rarefazione;
- Edifici incongruenti col tessuto storico.

Per gli edifici indicati come "monumentali" è ammesso solo il restauro.

Per gli edifici indicati come "di interesse storico rilevante" sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici "di interesse storico scarso o nullo, ma congruenti con il tessuto storico" sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione leggera, la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

Per gli edifici indicati come "di interesse storico scarso o nullo per i quali è applicabile la rarefazione" sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione leggera, la demolizione.

Per gli edifici indicati come "incongruenti con il tessuto storico" è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici da restaurare o da ristrutturare, l'Amministrazione Comunale potrà favorire gli interventi, con quantità definite di anno in anno:

- con contributi stabiliti nel bilancio comunale, anch'essi definiti di anno in anno;
- con l'attribuzione di diritti volumetrici da far atterrare su un'area appositamente individuata.

Per gli edifici per cui è possibile la demolizione secondo il criterio di "rarefazione" dei Naf, la proprietà che intende demolire riceverà in compensazione dei diritti volumetrici in base alla SIp demolenda e al valore immobiliare dell'area di atterraggio dei diritti, individuata appositamente dal Comune. Il rapporto tra SIp demolenda e diritti volumetrici assegnati sarà definito da perizie redatte dal comune a spese del privato interessato. Questo tipo di intervento può essere applicato esclusivamente agli edifici del Naf "di interesse storico scarso o nullo per i quali è applicabile la rarefazione" indicati puntualmente nelle tavole. Le aree pertinentziali degli edifici demolendi vengono trasferite in proprietà al Comune. Tutti gli interventi di rarefazione devono avvenire con permesso di costruire che indichi lo stato dei luoghi dopo la demolizione.

3. Funzioni ammesse

Tutte le destinazioni che permettano il recupero morfologico e funzionale del patrimonio edilizio, purché compatibili con gli interventi. Dunque funzioni residenziali e compatibili, terziarie/direzionali, ricettive (anche sotto forma di albergo diffuso), attrezzature d'interesse pubblico generale, esercizi di vicinato al piano terra, artigianato di servizio e tradizionale (se compatibile con la residenza) al piano terra, agenzie bancarie ai piani.

4. Funzioni non ammesse

Le funzioni produttive industriali e agro-silvo-pastorali, Msv e Gsv (a meno che non siano già esistenti), centri commerciali e parchi commerciali.

5. Attuazione

Gli interventi consentiti sono attuabili previo definizione di un Piano Attuativo di recupero e coordinamento delle corti. Tali PA devono essere estesi almeno a un intero isolato o a una corte unitaria, prendendo in considerazione anche gli spazi aperti quali ingressi e cortili, come indicato in planimetria. Istituito un PA è possibile realizzare anche interventi di demolizione e ricostruzione. Ogni PA disporrà di una Slp aggiuntiva pari al 10% della Slp totale esistente, da utilizzare per completamenti, integrazioni o nuove addizioni edilizie finalizzati a una migliore organizzazione delle aree d'intervento. Il volume aggiuntivo pertiene per quote a tutti i proprietari presenti nelle aree d'intervento.

Il PA deve garantire l'attuazione di tutte le demolizioni, degli interventi previsti e della risistemazione degli spazi comuni.

In assenza di PA sono attuabili solo gli interventi e le norme base di cui al comma 7 del presente articolo.

6. Interventi specifici

Con l'attuazione di PA occorre seguire i seguenti principi:

- è possibile recuperare i rustici interni alle corti con box o posti auto;
- i posti auto sono ricavabili in interrato, al piano terra dei rustici, negli spazi comuni delle corti con indicazione precisa degli stalli e con una distanza di minimo 2 m dagli edifici e da altri corpi quali scale esterne. Qualora non si riesca a raggiungere il numero di posti auto previsto dagli standard di cessione in loco, è possibile monetizzare la quota di posti mancante;
- i sottotetti possono essere ricavati senza modificare l'altezza e la sagoma degli edifici anche modificando gli interpiani. Le aperture dovranno essere costituite unicamente da abbaini;
- al pian terreno degli edifici può essere previsto sia commercio (esercizi di vicinato), sia somministrazione di cibi e bevande, sia artigianato di servizio ai beni o alle persone (compatibile con la residenza), mentre le banche dovranno spostare gli uffici e gli sportelli

ai piani superiori, lasciando a piano terra unicamente l'atrio d'ingresso e gli sportelli bancomat.

Nei Naf il Comune potrà acquisire esercizi di vicinato a piano terra con compensazione di diritti volumetrici reali, tali da affittare a canone convenzionato a esercenti di negozi al dettaglio che ne garantiscano la gestione per almeno cinque anni. A questo scopo gli EdV sono compresi nel piano dei servizi. La determinazione dei diritti volumetrici segue i principi e le regole già enunciate nel comma 2 del presente articolo per quanto riguarda i diritti derivanti da rarefazione.

7. Interventi edilizi

Per non alterare i caratteri morfologici dei tessuti storici occorre comunque rispettare queste norme base di dettaglio:

- armadiature esterne: vietate;
- balconi: ammessi solo se in pietra e coordinati tra i vari proprietari, con parapetti in ferro brunito e con disegno bacchettato;
- coperture: in coppi o tegole portoghesi color cotto. Sono espressamente vietati i tetti a terrazza, mentre le coperture in lamiera o simili esistenti devono essere sostituite;
- facciate: possono essere usati colori diversi da quelli stabiliti dalle norme base per interventi esterni solo se c'è coordinamento in tutta la corte;
- impianti tecnologici: è ammessa massimo una parabola per corte, che dovrà servire tutti i proprietari; gli apparecchi di condizionamento non possono essere posizionati sulle facciate esterne alla corte; i pannelli solari e fotovoltaici sono ammessi solo sui tetti degli edifici "incongruenti con il tessuto storico";
- i box ricavati nelle barchesse interne alle corti, possono essere chiusi unicamente da basculanti in legno aventi colore naturale;
- pavimentazioni: da riqualificare in lastricato o autobloccanti;
- pensiline e tettoie: permesse solo se riprendono i caratteri morfologici originari (tetto in cotto e travi in legno);
- scale esterne: vietata la realizzazione di nuovi elementi. Se possibile vanno abbattuti gli elementi esistenti, realizzando le scale internamente;
- serramenti: vietati in alluminio o metallo.

In assenza di Piano Attuativo i singoli proprietari possono fare interventi di base compreso il recupero a parcheggio dei piani terra dei rustici; sono consentiti unicamente gli interventi di ristrutturazione interna (previo presentazione di DIA/SCIA), di ristrutturazione esterna (previo richiesta di Permesso di Costruire) rispettando, senza modifica dell'involucro edilizio e delle aperture, le "norme base per interventi esterni", cioè l'elenco seguente di interventi massimi attuabili:

- antichi muri di cinta: obbligatorio il restauro dell'esistente;
- armadiature esterne: vietate;

- balconi: non sono ammessi nuovi balconi;
- cancellate: disegno in bacchettato semplice, colore brunito grigio, altezza massima 2 m. o come i muri adiacenti;
- coperture: in coppi color cotto. Sono espressamente vietati i tetti a terrazza;
- facciate: a intonaco liscio; colori ammessi bianco, giallo milano;
- fienili, stalle, depositi, edifici dismessi: se presenti all'interno delle corti, sono trasformabili al piano terra in box auto, con serramento o basculante in legno naturale;
- finiture e decorazioni: restauro conservativo degli elementi esistenti (archi, dipinti, ecc.);
- impianti tecnologici: interventi di adeguamento. Pannelli solari, condizionatori, antenne paraboliche e quant'altro visibile dall'esterno sono ammessi solo in presenza di PA;
- inferriate: in ferro brunito grigio, con disegno bacchettato semplice;
- infissi: permesse persiane e scuri, vietate le tapparelle;
- pavimentazioni: in cemento lavato, ghiaia, pietra in lastre (ammessa beola grigia o bianca, pietra di Maranga, Luserna, granito di Montorfano, pietra di Cuasso, porfido rosso o grigio). Non sono ammessi espressamente il Serizzo e i graniti sardi;
- pensiline e tettoie: vietate;
- persiane: con colori ammessi grigio chiaro, marrone scuro o verde scuro;
- pluviali e canali di gronda: in rame;
- portici, arcate, logge, barchesse, non possono essere chiusi e devono restare aperti;
- recinzioni: non ammesse nuove recinzioni negli interventi base;
- ringhiere: in ferro brunito grigio, con disegno bacchettato semplice;
- scale esterne e ballatoi: ammesso solo restauro conservativo, senza addizioni rispetto agli elementi esistenti;
- segnaletica, affissioni, elementi accessori (insegne, targhe, ecc.): con autorizzazione della Commissione paesistica comunale;
- serramenti: di ogni tipo solo in legno naturale, con colori chiari;
- serrande e vetrine: ammesso l'utilizzo di componenti in legno naturale a colori chiari;
- soglie: in pietra come le pavimentazioni;
- tende: ammesse dritte e avvolgibili, in tessuto color canapa naturale;
- zoccolatura: in intonaco stollato o in ceppo (non ammesso l'utilizzo del Serizzo).

Aperture e portoni, portici e logge non sono modificabili in assenza di PA.

Nel caso di formazione di nuove unità abitative è obbligatorio reperire posti auto nella misura di 2 box/posti auto in interrato o in cortile per ogni nuovo alloggio.

Gli standard dei piani attuativi di questa tipologia di tessuto vengono monetizzati se non individuabili direttamente sul territorio.

Tutte le trasformazioni e gli interventi sopradescritti devono avvenire senza compromettere le aree verdi private storiche, già normate dall'art. 18 del presente testo.

8. Piano Attuativo per la riqualificazione morfologica

a. Finalità

Il cuore del centro storico della città dev'essere qualificato tramite Piano Particolareggiato (indicato in cartografia) in modo tale da coinvolgere gli edifici incongruenti delle poste e della Msv di via Assunta (angolo via Palazzine) e gli spazi pubblici circostanti: un tratto di via Palazzine, via Po, piazzale della Lega Lombarda e piazzale A. De Gasperi, eventualmente coinvolgendo anche la nuova piazza B. Craxi. L'obiettivo è quello di creare una nuova piazza residenziale/commerciale eliminando gli edifici più evidentemente incongruenti con i tessuti del Naf.

b. Indici

RC max: 50%

H max: 4 piani fuori terra (di cui uno mansardato)

Slp max: 10.800 mq

c. Norme morfologiche

Gli edifici incongruenti devono essere demoliti: al loro posto verranno realizzati spazi pubblici (pedonali e verdi) ed edifici congruenti con i tessuti e le tipologie edilizie storiche (edifici a stecca o a semicorte) di massimo 4 piani fuori terra (l'ultimo piano mansardato), la cui Slp verrà utilizzata per inserire le seguenti attività: commerciali (ai piani solo se continuazione di attività occupanti il piano terra), direzionali (ai piani), banche (che verranno dislocate seguendo le norme di questo stesso PdR), nuovi servizi (o reintroduzione dei servizi attualmente siti negli edifici incongruenti), residenza. Sotto tutta l'area in oggetto devono essere ricavati due piani di parcheggi interrati (con una quota di box auto da riservare ai residenti).

Il rapporto di copertura massimo dev'essere del 50%, e dev'essere prevista una grande area libera che funga da corridoio tra piazza Craxi e via Assunta. Stante una superficie di circa 5.400 mq, ne deriva una superficie coperta massima di 2.700 mq che, moltiplicata per i quattro piani fuori terra, determina una Slp massima di 10.800 mq. Gli alberi attualmente esistenti possono essere abbattuti, ma il progetto deve prevedere la piantumazione di un numero almeno 4 volte superiore all'attuale (eventualmente distribuendo gli alberi anche in piazza Craxi) e spazi verdi ingranditi. Il monumento presente dev'essere ricollocato sugli spazi pubblici ottenuti all'interno del PP o in piazza Craxi e dev'essere ben visibile.

9. Spazi pubblici

La riqualificazione degli spazi pubblici del Naf del centro di Lissone deve essere attuata mediante Piano Particolareggiato unitario, che segua anche gli indirizzi per la riqualificazione e la "civiltà" degli spazi pubblici del DdP. Tale PP deve prendere in considerazione le pavimentazioni, i parcheggi interrati, le piantumazioni, l'arredo urbano, il colore di facciate ed elementi esterni e i percorsi pedonali e ciclabili. I parcheggi interrati possono essere sia d'iniziativa pubblica sia d'iniziativa privata convenzionata col Comune.

I percorsi pedonali, devono poter collegare Piazza 4 Novembre con i giardini all'angolo tra via Minzoni e via Alighieri e con i giardini e spazi pubblici di futura riqualificazione (come previsto da AT23) all'angolo tra via Buonarroti e via Sant'Agnese.

In ogni Naf individuato, ove possibile, devono essere previste adeguate opere di pedonalizzazione con servizio di parcheggio nelle vicinanze.

10. Piano del colore

L'Amministrazione Comunale si riserva di far redigere un piano del colore e delle finiture edilizie.

Art. 40 – Norme per la Vetrina urbana di Lissone

1. È l'ambito che si sviluppa lungo l'asse di via Carducci ed è caratterizzato da una buona accessibilità e visibilità, essendo la strada principale di comunicazione tra la SP 36 e il centro cittadino. Il tessuto mostra un'elevata polifunzionalità, presentando una mescolanza di aree residenziali, commerciali, espositive e anche produttive, seppur in parte minoritaria.

2. Tipi d'intervento ammessi

Tutti.

3. Funzioni ammesse

Sono ammesse funzioni residenziali, espositive, commerciali, uffici, terziarie di ogni tipo. È permesso lo sfruttamento polifunzionale di una stessa area. Le funzioni che differiscono con quelle ammesse e che sono già presenti nell'ambito possono essere mantenute, ma la loro metratura attuale non può essere aumentata.

4. Funzioni non ammesse

Non sono ammessi centri commerciali, Gsv, o attività d'intrattenimento, attività primarie, secondarie, logistica.

5. Criteri generali

Le banche devono spostarsi almeno al primo piano tranne per l'atrio d'ingresso e gli sportelli bancomat, che devono rimanere a piano terra.

It: 3 mc/mq

H: libera

6. Via Carducci

Verrà approntato un Piano Attuativo che studi la riqualificazione e il ripensamento della via principale e di una serie di aspetti di arredo, accoglienza e ridefinizione degli spazi pubblici.

Il sottopasso ferroviario dev'essere allargato per permettere la circolazione a doppio senso, come da accordi presi con il gruppo Ferrovie dello Stato, e quindi consentire una maggiore fluidità del traffico locale e d'attraversamento.

Tale PA può prevedere due diverse soluzioni a seconda della possibilità di realizzare un parcheggio pluriplano all'angolo tra via Carducci e via Diaz:

- Soluzione A: senza parcheggio pluriplano potrà essere ripensata solo la strada e il relativo arredo urbano;
- Soluzione B: con il parcheggio pluriplano potranno essere ripensati tutti gli spazi della sede stradale, compresi spazi a parcheggio e marciapiedi.

Gli spazi ricavati dalla riqualificazione potranno essere riutilizzati per modificare il sistema della sosta, per arredare con installazioni e/o piantumazioni basse, per permettere grandi *dehors*, per aumentare le vetrine, per posizionare *deck* pedonali su ciascun lato della strada. I *dehors* dovranno avere un'altezza massima di 6 m e una profondità di 3 m, mentre i parcheggi dovranno essere a pettine e civilizzati (con alberature o piantumazioni almeno ogni 5 stalli).

I *dehors* dovranno essere autorizzati con specifica Autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico, e dovranno rispettare il RC massimo stabilito dal Piano Attuativo.

Lungo la via le esposizioni e gli spazi di vendita possono essere realizzati anche al primo piano e ai piani superiori, purché siano direttamente collegati agli spazi al piano terra.

7. Parcheggi pluriplano

È possibile realizzare parcheggi pluriplano in convenzione col comune in alcune aree libere di proprietà comunale attualmente presenti. I soggetti che intenderanno realizzare gli autosilo riceveranno in compensazione dei diritti volumetrici proporzionalmente al numero dei posti auto realizzati.

Art. 41 – Norme per la Vetrina extraurbana di Lissone

1. Si tratta dell'ambito dislocato lungo la SS 36 "Valassina", caratterizzato dalla quasi totale monofunzionalità del settore terziario, con una consistente presenza di grandi e medie superfici di vendita, spazi espositivi e spazi d'intrattenimento.

Qui si concentreranno i maggiori sforzi di allocazione delle funzioni commerciali e terziarie principali, data l'altissima accessibilità garantita dall'asse viario, e l'altissima visibilità determinata dalla presenza di densi flussi di traffico d'attraversamento.

2. Tipi d'intervento ammessi

Tutti.

3. Funzioni ammesse

Sono ammesse funzioni espositive, commerciali (ad esclusione dell'alimentare e della distribuzione di cibi e bevande), uffici, terziarie di ogni tipo, ricettive, attività d'intrattenimento (sale gioco, bowling,

discoteche, cinema, multisala, multiplex, spa, palestre), laboratori e centri di ricerca, istruzione superiore, outlet, istituti di credito.

4. Funzioni non ammesse

Non sono ammessi centri commerciali. Le funzioni ammesse possono avere attività di produzione se connesse al terziario insediato.

5. Funzioni ricettive

Sono ammesse solo se di almeno 10.000 mq di Slp e con un indice territoriale di 1 mq/mq. La superficie minima ammonta dunque anch'essa a 10.000 mq e dev'essere tenuta a giardino. I parcheggi, come da criteri generali, devono essere tutti interrati.

6. Criteri generali

Nel caso in cui venga attivato, in accordo col Comune e per interventi su aree di almeno 10.000 mq, un concorso internazionale di architettura con minimo 10 partecipanti, l'indice territoriale raddoppia. I parcheggi a standard e pertinenziali devono essere per almeno il 90% interrati e/o realizzati sopra i tetti degli edifici e/o in edifici pluripiano e/o in copertura. In caso di trasformazione dell'area dev'essere mantenuta la superficie a parcheggio esistente. Eventuali parcheggi a raso devono avere gli stalli alternati da alberature, piantumazioni e/o aiuole verdi.

Ogni spazio commerciale deve avere una strada d'arrocamento che si colleghi con le uscite della SP 36. Tale viabilità deve prevedere aiuole arbustate e non alberate.

Gli spazi commerciali ed espositivi di attrezzature e articoli sportivi devono essere dotati di un'area attrezzata con pista ciclabile, anello d'atletica e spazi per la ginnastica o per altri sport all'aperto per i quali non si trovano altri spazi in Lissone. L'area dev'essere d'accesso e uso pubblico e alberata per almeno il 50%, con un albero ogni 30 mq.

Le aree degli svincoli e delle rotatorie vanno forestate e/o arbustate compatibilmente con le distanze previste dal Codice della Strada. In queste aree le essenze non devono comunque superare i 4 metri d'altezza, e non devono coprire le insegne. Seguendo il principio della murazione verde, lungo il confine comunale con Muggiò deve essere creata una fascia verde larga 15 m, alberata con 3 essenze ogni 100 mq seguendo la lista di cui all'art. 17.

Laddove sui tetti degli edifici non siano previsti parcheggi all'aperto, è obbligatorio installare pannelli a energia solare o fotovoltaici per il recupero energetico.

It: 3 mc/mq

RC: 50% della Sf

H: libera

Il lotto minimo è di 5.000 mq

7. Ambito Esselunga

Il parcheggio a raso attualmente esistente attorno all'Esselunga va smantellato e riposizionato sul tetto dell'edificio o in interrato. Le aree così ricavate verranno riutilizzate come segue: l'area a parcheggio posta a nord dell'edificio potrà essere riutilizzata per la realizzazione di nuove installazioni commerciali, mentre l'area a parcheggio posta a est dovrà essere piantumata con arbusti ed essenze di vario genere. Quest'ultima area non potrà prevedere cartellonistica, tuttavia la disposizione degli arbusti e delle essenze è libera e può essere utilizzata anche per scopi pubblicitari.

8. Ambiti Decathlon e Leroy Merlin

Similmente all'ambito Esselunga, i parcheggi di queste Gsv dovranno essere spostati interamente in interrato o sui tetti degli edifici. Sulle aree così liberate potranno essere localizzate nuove funzioni commerciali, espositive, terziarie o polifunzionali (con differenti quote delle tre funzioni precedenti). Decathlon può realizzare impianti sportivi per farne un centro prova (d'uso e accesso convenzionato) dei prodotti commercializzati.

Art. 42 – Norme per la Vetrina nord

1. È l'ambito posto a ridosso del secondo tratto di SP 36, vicino alla frazione di Santa Margherita ed è caratterizzato principalmente da attività legate al commercio, alla produzione industriale, all'intrattenimento.

È confinante con due zone industriali: quella situata a nord di Santa Margherita, facente sempre parte di Lissone, e quella localizzata sul territorio comunale di Seregno, a ridosso della Valassina, segno di come questa zona sia appetibile anche per le attività produttive, oltre che per quelle commerciali/terziarie.

2. Tipi d'intervento ammessi

Tutti.

3. Funzioni ammesse

Sono ammesse funzioni espositive, commerciali (ad esclusione dell'alimentare e della distribuzione di cibi e bevande), uffici, terziarie di ogni tipo, ricettivo, attività d'intrattenimento (sale gioco, bowling, discoteche, cinema, multisala, multiplex, spa, palestre), attività produttive, laboratori e centri di ricerca.

4. Funzioni non ammesse

Non sono ammessi centri commerciali.

5. Criteri generali

Le aree degli svincoli e delle rotatorie vanno forestate e/o arbustate con le essenze di cui all'art. 17, compatibilmente con le distanze previste dal Codice della Strada. In queste aree le essenze non devono comunque superare i 4 metri d'altezza.

I parcheggi a standard e pertinenziali devono essere per almeno il 90% interrati e/o realizzati sopra i tetti degli edifici e/o in edifici pluripiano e/o in copertura. In caso di trasformazione dell'area dev'essere mantenuta la superficie a parcheggio esistente.

Laddove sui tetti degli edifici non siano previsti parcheggi all'aperto, è obbligatorio installare pannelli a energia solare o fotovoltaici per il recupero energetico.

Le banche devono spostarsi almeno al primo piano tranne per l'atrio d'ingresso e gli sportelli bancomat, che devono rimanere a piano terra.

Per l'insediamento di attività produttive vanno seguite le indicazioni di cui all'art. 56 del presente testo.

It: 3 mc/mq

RC: 70% della Sf

H: libera

Il lotto minimo è di 5.000 mq

Art. 43 – Norme per la Città consolidata a scacchiera

1. È l'ambito posto tra il centro storico e il territorio comunale di Monza caratterizzato da un tessuto a maglia ortogonale che individua una serie di isolati rettangolari e quadrati e presenta ripetutamente la tipologia edilizia dell'edificio a corte o semicorte, di due piani fuori terra e con facciata a filo strada.

Si può utilizzare in modo più efficiente tale tessuto, modificando al contempo la sensazione di densità, modificando le volumetrie esistenti e aumentando gli spazi liberi. Per fare ciò occorre lavorare parallelamente sulle tipologie edilizie, sugli spazi pubblici e sulle strade.

La rigenerazione dell'ambito si incentra sulla trasformazione in senso residenziale, commerciale, terziario e ricettivo, con le sole esclusioni delle funzioni commerciali sovralocali.

2. Tipi d'intervento ammessi

Ristrutturazione urbanistica, che preveda la demolizione degli edifici esistenti salvo quelli puntualmente stimati d'interesse storico-ambientale o i condomini di recente fabbricazione e preveda la ricomposizione dell'intera area. La ristrutturazione deve avvenire tramite Piani Attuativi.

3. Funzioni ammesse

Residenziale, terziaria, ricettiva, commerciale fino a 250 mq per singolo esercizio; tale limitazione di superficie è valida per tutte le tipologie di commercio a esclusione della somministrazione di cibi e

bevande. Sono ammesse altresì le Msv, salvo l'alimentare. Per l'inserimento della funzione commerciale vanno inoltre seguite le indicazioni del piano del commercio.

I servizi convenzionati col Comune non computano.

4. Funzioni non ammesse

Non sono ammesse Msv alimentari, Gsv, centri commerciali e parchi commerciali. Non sono ammesse attività produttive a meno che non siano già esistenti; in tal caso possono mantenere la Slp senza aumentarla.

5. Criteri generali

Gli interventi devono riguardare almeno un intero isolato, che trasformi le tipologie edilizie e che preveda il trasferimento delle attività produttive all'interno del Pip previsto, a parità di Slp o maggiorata fino al 50%. L'utilizzo dell'It 3,5 mc/mq permette di aumentare le volumetrie residenziali (oggi a circa 2,5 mc/mq) senza però aumentare significativamente quelle complessive, data la riconversione funzionale degli edifici produttivi.

La larghezza delle strade attorno all'isolato dev'essere portata, laddove non sia già così, a 10,5 m. Il 50% minimo dell'isolato deve essere allocato a verde pubblico, da localizzarsi sul lato ovest dell'isolato, orientato in senso nord-sud e con larghezza costante, tale da costituire fasce verdi continue lungo tutto l'ambito. I parcheggi pertinenziali devono essere interrati. Gli standard in luogo per parcheggio devono essere quantificati in 5 mq/ab. L'altezza degli edifici è libera.

L'approvazione del PA è unitaria; l'attuazione invece può avvenire per fasi, da prevedere preventivamente in convenzione col Comune nel tempo di 10 anni dalla stipula.

Per favorire la realizzazione di scuole (magari professionali o professionalizzanti), asili, circoli anziani, residenze sociali, ecc., la Slp destinata a servizi convenzionati con il Comune non computa fino ad un massimo di 20/25% della Slp totale.

It: 3,5 mc/mq

Rc: 50% della Sf

H: libera

6. Viabilità

Per favorire la riorganizzazione qualitativa degli spazi pubblici, tutta la viabilità dovrà essere sistemata in base alle indicazioni del Pgt. La sede stradale larga 10,5 m deve comprendere una corsia da 3,50 m, due marciapiedi da 1 m, una ciclabile da 2,50 m, e parcheggi in linea larghi 2,50 m alternati ad alberi. Eventuali larghezze maggiori possono essere utilizzate per aumentare la corsia a 3,75 m, oppure per inserire una seconda corsia da 3,50, oppure per aumentare fasce verdi alberate.

Questi interventi sono realizzabili in prima istanza solo con strisce in terra e pittogrammi.

Art. 44 – Norme per il Parco Agricolo di Santa Margherita

1. Quest'ambito è costituito dalle aree agricole a nordest, site in località Santa Margherita, dove le attività economiche produttive sono ormai deboli e già da tempo si sono susseguite ipotesi di recupero ambientale ed ecologico dei suoli. Se l'iter di istituzione sovaracomunale sarà portato avanti con successo, queste aree andranno a confluire nel Plis Alma Solis.

2. Movimenti di terra

I movimenti di terra non devono alterare in modo significativo lo stato dei luoghi.

3. Sistemazioni delle terre

Nelle opere di sistemazione idraulica, nelle opere di consolidamento delle scarpate di qualsiasi genere, e in tutti gli altri interventi consentiti, deve essere data priorità alle tecniche di ingegneria naturalistica; solo in caso di dimostrata inefficacia, è ammesso l'utilizzo di manufatti cementizi.

4. Conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea

La conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea è disciplinata dalla L.R. 31 marzo 2008 n. 10 e successive modificazioni e integrazioni.

5. Introduzione, reintroduzione o rinfoltimento di specie floristiche

a. Nelle *opere di verde pubblico* è vietato l'utilizzo di specie vegetali alloctone, intendendosi con tale termine non solo gli elementi floristici esotici o quelli entro il cui areale distributivo non ricada il territorio del Parco, ma anche elementi autoctoni il cui habitat naturale sia diverso da quello nel quale essi verrebbero a essere inseriti; dalla norma sono esclusi gli interventi in parchi e giardini storici, in cui è in ogni caso vietato introdurre le specie di cui all'Allegato E della d.g.r. 24 luglio 2008 n. VIII/7736.

b. Nelle *opere di verde privato* è vietato introdurre le specie di cui all'Allegato E della d.g.r. 24 luglio 2008 n. VIII/7736.

6. Tutela degli insetti saproxilofagi e dei rapaci

È fatto divieto di abbattere piante con cavità atte a ospitare le comunità di insetti saproxilofagi tutelate dalla Lr. 10/2008 o con evidenti segni di nidificazione di rapaci, tutelata dalla Lr. 26/1993, a meno di situazioni di rischio per l'incolumità di strutture e persone (es. piante a bordo strada).

7. Tutela dei boschi

a. *Boschi esistenti*

I boschi esistenti, individuati nelle tavole di azionamento, non possono essere modificati, ma solo implementati.

b. Alberi isolati e filari

È vietato l'abbattimento di alberi isolati aventi particolare interesse floristico per età, dimensione o specie se non per ragioni di sicurezza. È altresì vietata la rimozione di filari con valore paesistico-testimoniale.

c. Forestazione e implementazione dei boschi

I terreni senza particolare valenza ambientale ed ecologica inutilizzati devono essere forestati, così come i boschi esistenti devono essere ingranditi. In ambo i casi vanno piantate 3 nuove essenze ogni 100 mq.

d. Piano Botanico

Data la recente invasione di specie d'insetti esotiche nell'ecosistema italiano e lombardo, si è reso necessario l'approntamento di un Piano Botanico che prenda in considerazione le nuove problematiche e studi quali siano le essenze migliori per combatterle.

8. Recinzioni

a. Le recinzioni devono avere una altezza non superiore a 150 centimetri. È fatto divieto di realizzare recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in cls e simili, anche a elementi discontinui, fatta salva l'effettuazione di muretti a secco. Ove le recinzioni siano realizzate in paletti e rete, quest'ultima deve essere a maglia larga (min. 10x10cm), senza muratura di base e alzata da terra almeno 10 cm per consentire il passaggio della piccola fauna. È consentita la realizzazione alla base della recinzione di un cordolo in muratura di altezza non superiore a 30 centimetri e/o l'utilizzo di rete a maglia più fine solo quando le recinzioni sono finalizzate alla protezione di allevamenti avicoli.

b. Qualora, come recinzione o a integrazione della stessa, vengano utilizzate siepi o schermi vegetali, questi devono essere realizzati seguendo le indicazioni del Piano Botanico di cui al comma 7.d.

9. Agricoltura

a. Si prevede il mantenimento dello stato e dell'utilizzo attuali per le aree agricole effettivamente in essere, per le radure e per i corpi idrici, valorizzandoli se necessario.

b. La modifica delle aree e degli elementi è ammessa solo in subordine alle decisioni dell'Assemblea consortile, sentita anche la Provincia, attuando in ogni caso specifici interventi compensativi, quali la forestazione.

c. Nell'eventuale esercizio dell'agricoltura si devono incentivare le tecnologiche mirate al conseguimento degli obiettivi tendenti ad applicare nel tempo la metodologia di lotta biologica e integrata, nel rispetto delle norme di legge e delle direttive comunitarie.

10. Rifiuti

Si deve promuovere la sorveglianza relativa all'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo in ogni parte del parco, comprese strade e pertinenze di insediamenti edilizi, fatto salvo l'accantonamento organizzato dei rifiuti urbani lungo le strade per la raccolta da parte del competente servizio di raccolta.

11. Campeggio

È vietato il campeggio e l'accampamento, salvo l'attendamento occasionale di gruppi scoutistici, escursionistici o autorizzati dal Comune a esclusivo fine educativo e ricreativo, previo consenso del proprietario o conduttore del fondo.

12. Cartelloni pubblicitari

È vietata l'apposizione di cartelloni pubblicitari, anche a margine di strada; in caso di istituzione del Plis, esso stesso cura la segnaletica direzionale e informativa da inserire nel proprio ambito, altrimenti rimane compito del Comune; le insegne per le attività interne al Plis sono comunque soggette a specifica autorizzazione comunale.

13. Distributori di carburanti

È vietato l'impianto di nuovi distributori di carburante.

14. Situazioni di incompatibilità ambientale

Nel Parco non è ammesso il nuovo insediamento di attività insalubri di prima classe, a esclusione degli allevamenti di bestiame anche stabulati; per quelle esistenti alla data di adozione del Pgt, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di messa in sicurezza e quelli atti a sostituire le attività di prima classe con altre attività. La norma non si applica ai depuratori delle acque e alle attrezzature tecnologiche di pubblici servizi.

15. Sentieri e strade campestri

È vietata la soppressione, l'interruzione e la deviazione di sentieri e strade campestri o forestali, in assenza di autorizzazione comunale. I sentieri individuati dal Piano Generale delle Piste Ciclabili devono fungere anche da piste ciclabili/ciclopedonali.

16. Circolazione e divieti

a. La circolazione dei veicoli a motore è consentita esclusivamente sulle strade sovracomunali e comunali, nelle aree di parcheggio e di servizio e nell'ambito delle pertinenze degli edifici e delle attrezzature esistenti o in costruzione. Nelle strade vicinali o consorziali e interpoderali è vietata la circolazione dei veicoli a motore. Dal divieto è esclusa la circolazione dei veicoli a motore in uso ai proprietari e ai conduttori dei terreni serviti dalle suddette strade, di quelli necessari per l'esecuzione di opere o attività temporanee autorizzate, nonché di quelli di servizio; i suddetti

veicoli sono identificabili mediante un tagliando di riconoscimento rilasciato dai Comuni, previa semplice dichiarazione successivamente verificabile, sottoscritta nei modi di legge.

b. La circolazione e la sosta di veicoli a motore è vietata fuori strada, salvo:

- per mezzi di servizio, di vigilanza e pronto intervento dello Stato, degli Enti locali, del Plis, di altri enti pubblici ed enti di erogazione di pubblici servizi;
- per mezzi agricoli;
- per l'esecuzione di lavori debitamente autorizzati;

c. All'interno del Parco la circolazione pedonale è libera, con esclusione delle aree delimitate, coltivate, o recintate, fatte salve le norme vigenti sull'attività venatoria; la circolazione in bicicletta e a cavallo è limitata a itinerari a ciò predisposti e alle strade comunali, consorziali o vicinali e interpoderali.

17. Disciplina delle opere tipo

a. *Strade*

Non sono ammesse nuovi tracciati stradali all'interno del perimetro del Parco.

b. *Parcheggi*

Possono essere previsti unicamente parcheggi di attestazione in corrispondenza dei bordi del parco che si affacciano su strade d'uso e accesso pubblico.

La realizzazione delle aree destinate a parcheggio dovrà privilegiare le superfici realizzate con materiali drenanti nonché prevedere la messa a dimora di almeno un albero ogni tre posti auto.

Materiali: ambito rurale: terra battuta o ghiaietto;

c. *Percorsi ciclopedonali*

- La larghezza pavimentata ottimale è di mt. 3. Tale dimensione potrà essere ridotta solo in presenza di particolari impedimenti;
- Materiali: calcestruzzo, con cordolature di contenimento a raso in assi di legno;
- Attrezzature complementari:
 - parapetti realizzati con staccionata a croce di sant'Andrea in legno altezza 110cm;
 - predisposizione dell'impianto di illuminazione solo in ambiti urbani;
 - in corrispondenza di intersezioni stradali dovranno essere predisposti elementi, sbarre o dissuasori fissi o mobili che impediscano a mezzi non autorizzati di percorrere la pista e permettano il suo utilizzo solo a biciclette e pedoni.

d. *Attraversamenti stradali*

In corrispondenza delle intersezioni tra i percorsi ciclopedonali e le arterie stradali dovranno essere progettati adeguati attraversamenti ciclo-pedonali ispirati ai criteri e principi di moderazione del traffico.

e. *Recinzioni*

Sono consentite esclusivamente le seguenti tipologie:

- staccionata a croce di sant'Andrea in legno altezza 110cm;
- paletti e rete a maglia agricola (min. 10cmx10cm) che consenta il passaggio della fauna (altezza minima da terra cm. 10, senza muratura di base), altezza max 150cm; siepi (altezza max 150cm) con l'impiego delle specie individuate con le indicazioni del Piano Botanico di cui al comma 7.d.

18. Nuove edificazioni e disciplina delle zone edificate esistenti

Nelle zone edificate esistenti, come individuate dalle tavole di azionamento, sono ammessi:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione.

Le attività agricole esistenti e ammissibili possono ampliare la Slp della struttura del 20%. Non è comunque ampliabile la residenza di servizio. Non è permessa la realizzazione di altri edifici salvo presidi per la manutenzione ordinaria.

Art. 45 – Norme per il Parco agricolo

1. Quest'ambito è costituito da una serie di aree libere ad Est. È costituito in prevalenza da aree sfruttate a fini agricoli, frammiste a boschi e aree parzialmente forestate, e include diverse cascine e piccoli edifici.

2. Tipi d'intervento ammessi

Risanamento e manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

3. Funzioni ammesse

Sono ammesse funzioni residenziali e ricettive.

4. Criteri generali

Per le cascine comprese in quest'ambito è ammesso il recupero morfologico mediante specifico Piano di Recupero.

Non sono ammessi box in metallo (autorimesse e/o depositi) anche a carattere precario; per le autorimesse è ammessa la realizzazione delle stesse in aderenza agli edifici esistenti, in ogni caso mai lungo le recinzioni a confine.

Si fa obbligo per ogni intervento effettuato, sia edilizio che di ripristino degli esterni, di mantenere la superficie permeabile dei suoli attualmente esistente sul lotto interessato; è inoltre obbligatoria la piantumazione delle aree libere a verde secondo quanto disposto dall'art. 17, ma con un indice specifico di 1 albero ogni 20 mq di superficie scoperta.

5. Agricoltura

a. Si prevede il mantenimento dello stato e dell'utilizzo attuali per le aree agricole effettivamente in essere, per le radure e per i corpi idrici, valorizzandoli se necessario.

b. Nell'esercizio dell'agricoltura si devono incentivare le tecnologie mirate al conseguimento degli obiettivi tendenti ad applicare nel tempo la metodologia di lotta biologica e integrata, nel rispetto delle norme di legge e delle direttive comunitarie.

6. Tutela dei boschi

a. *Boschi esistenti*

I boschi esistenti, individuati nelle tavole di azionamento, non possono essere modificati, ma solo implementati.

b. *Alberi isolati e filari*

È vietato l'abbattimento di alberi isolati aventi particolare interesse floristico per età, dimensione o specie se non per ragioni di sicurezza. È altresì vietata la rimozione di filari con valore paesistico-testimoniale.

c. *Forestazione e implementazione dei boschi*

I terreni senza particolare valenza ambientale ed ecologica inutilizzati devono essere forestati, così come i boschi esistenti devono essere ingranditi. In ambo i casi vanno piantate 3 nuove essenze ogni 100 mq.

d. *Piano Botanico*

Data la recente invasione di specie d'insetti esotiche nell'ecosistema italiano e lombardo, si è reso necessario l'approntamento di un Piano Botanico che prenda in considerazione le nuove problematiche e studi quali siano le essenze migliori per combatterle.

Art. 46 – Ambiti di trasformazione residenziali

1. Gli ambiti di trasformazione residenziali sono individuati e normati dal DdP, a cui si rimanda.

2. I diritti di atterraggio volumetrico appartengono alla città e non ai singoli proprietari dei terreni individuati come edificabili nel DdP.

3. Le funzioni ammesse sono quelle residenziali e compatibili a esclusione di centri commerciali e Gsv. Le Msv commerciali sono ammesse, salvo l'alimentare. Per l'inserimento delle funzioni commerciali vanno inoltre seguite le indicazioni del piano del commercio. I servizi convenzionati col Comune non computano.

Il rapporto di copertura delle aree edificabili è il 50%. I parcheggi pertinenziali devono essere interrati. Gli standard in luogo per parcheggio devono essere quantificati in 5 mq/ab. L'altezza degli edifici è libera.

Nel rispettare i parametri del rapporto di copertura va favorita la preservazione di elementi ambientali preesistenti, quali alberature o altre piantumazioni. Va anche favorita la presenza di piccoli corridoi verdi (fasce alberate, passaggi pedonali/ciclabili verdi, piantumazioni) di comunicazione tra eventuali aree verdi/ambientali confinanti.

4. I proprietari di più terreni si devono accordare tramite Piano Attuativo concordato col Comune per il trasferimento delle volumetrie e per la progettazione, tenendo conto che l'indice territoriale degli ambiti fabbricabili è di minimo 3 mc/mq, mentre le volumetrie massime maturate sono quelle previste dal DdP. L'indice minimo è derogabile nel caso di comprovata impossibilità d'acquisto di tali volumi sul mercato, comunque previo approvazione del Comune.

In nessun modo le quantità generali complessive di volume edificabile e le quantità generali complessive di aree a standard da cedere al comune possono essere modificate da PA concordato col Comune, a meno che il Comune non immetta nel mercato perequativo eventuali volumetrie senza atterraggio maturate da altri strumenti di pianificazione. Le aree a standard da cedere devono comunque essere individuate in ambiti unitari e non frazionati in tante piccole aree. Le richieste dettate nelle schede del DdP per ogni AT devono comunque essere soddisfatte.

5. Parte dei terreni dell'ambito AT16 si sovrappongono con parte dell'ambito di via Nobel (lotto B) del Pii n. 15. Nel caso di definitiva approvazione del Pii, la quota di superficie interessata da sovrapposizione non genererebbe le volumetrie previste dal Pgt, in quanto maturerebbe già le proprie in virtù del Pii. Queste ultime volumetrie maturate entrerebbero a far parte di AT16 e andrebbero gestite seguendo le indicazioni della relativa scheda.

Art. 47 – Ambiti di trasformazione produttivi, commerciali e terziari

1. Il Pgt individua un'area su cui viene istituito un comparto Pip (Piano d'Insediamento Produttivo), più una seconda area di espansione produttiva, entrambe normate dal DdP. Le regole non esplicitamente espresse negli altri documenti del Pgt sono da riprendersi dalle regole generali per i tessuti produttivi di cui all'art. 56 di questo Piano delle Regole.

2. Gli ambiti di trasformazione commerciali e terziari sono normati dal DdP e dall'art. 41 di questo Piano delle Regole.

Art. 48 - Piani Attuativi per la qualificazione degli spazi pubblici

1. La risistemazione degli spazi pubblici che dovranno essere riorganizzati per le modifiche alla mobilità locale nell'ambito della Vetrina urbana di Lissone (via Carducci, via Pascoli e le altre strade citate) andrà seguita da un progetto unitario che tenga in considerazione le diverse ampiezze della via principale (da 10 a 27 m) e la possibilità di creare parcheggi anche lungo le vie secondarie. Il progetto deve tenere conto:

- del bisogno di parcheggio, servizio necessario anche nei tratti più stretti;
- della possibilità di localizzare parcheggi pluripiano su aree pubbliche libere;
- del bisogno di spazi per il passeggio e la circolazione di flussi pedonali, lungo tutto l'asse;
- del bisogno di inserire una pista ciclabile;
- delle regole sulle piantumazioni e della possibilità di inserire altre aree verdi o elementi d'arredo urbano (cartellonistica, illuminazione pubblica, ecc.);
- della possibilità di installare *deck* pedonali e *dehors* secondo le regole sopradescritte.

2. La riqualificazione della viabilità deve tenere conto della riduzione della carreggiata data dall'istituzione di sensi unici, grazie alla quale, a seconda delle ampiezze, possono essere realizzate diverse installazioni:

- Parcheggi paralleli alla strada, a lisca di pesce o a pettine (a seconda della sezione) che devono comunque essere alternati da alberi che costituiscano un filare lungo tutto l'asse stradale. Le piantumazioni devono essere ogni stallo in caso di parcheggi in linea, ogni 2 stalli per i parcheggi a lisca di pesce e ogni 3 stalli per i parcheggi a pettine;
- Piste ciclabili o ciclopedonali, se possibile a doppio senso e protette da fasce verdi e/o parcheggi rispetto alle superfici carrabili;
- Marciapiedi di minimo 1,5 m di larghezza, se possibile su entrambi i lati. La larghezza auspicabile è però di almeno 2 m. In caso di spazi particolarmente ampi e di medio-forte presenza di commercio è possibile prevedere aree pedonali più larghe, per favorire i flussi lenti o l'installazione di *dehors*;
- Qualora si dispongano di spazi aggiuntivi, i filari di alberi devono possibilmente essere corredati con fasce verdi erbose o piantumate con cespugli bassi. In tal caso bisogna tener conto della porosità legata ai bisogni di attraversamento pedonale della strada, per evitare di creare corridoi pedonali senza sbocchi intermedi.

Tra i vari tratti da riqualificare occorre ritrovare uno o più corridoi ecologici attrezzati che fungano da elementi ecologici portanti all'interno del tessuto urbano consolidato.

Inoltre deve essere ripensata attentamente la segnaletica stradale indicando puntualmente quali sono i percorsi e le direzioni più razionali per raggiungere il centro, le frazioni, i comuni limitrofi e la viabilità di attraversamento provinciale/regionale.

Nei progetti unitari di riqualificazione possono essere incluse piazze pedonali/semipedonali, seguendo le norme aggiuntive di cui al successivo comma 3.

3. La creazione di nuove piazze e l'eventuale riqualificazione di piazze esistenti va raccordata ai progetti di riqualificazione della viabilità, eventualmente inglobando nella progettazione tratti di viabilità da riqualificare, in modo da ottenere progetti unitari. I progetti di piazze devono prevedere diversi elementi progettuali:

- Aree pavimentate pedonali;
- Aree/aiuole verdi;
- Alberature/piantumazioni, anche in vasche apposite;
- Eventuali spazi per *dehors*, in accordo con il piano del commercio;
- Elementi di illuminazione pubblica, in accordo con eventuali piani di settore;
- Sedute e altri elementi di arredo urbano.

4. Sono previsti dei Piani Attuativi per realizzare delle "porte di Lissone". L'obiettivo è la qualificazione architettonica e d'arredo degli ambiti individuati, con lo scopo di promuovere l'immagine urbana della città. Le tre "porte" individuate dal piano sono:

- Via Carducci, tra via Cadorna e via Diaz;
- Viale della Repubblica, tra via Trieste e via Montecassino;
- Via Giotto, tra via Colzani e via Guarenti.

In questi ambiti il Comune o i privati convenzionati possono realizzare interventi di architettura e/o di arredo urbano che valorizzino l'ingresso in città. I progetti devono essere approvati con permesso di costruire approvato dalla commissione paesistica e non con DIA/SCIA.

Art. 49 – Piani Attuativi previsti dal Piano dei Servizi

Il PdS prevede un PA per la realizzazione di edilizia sociale nell'area individuata in cartografia, vicino all'ospedale San Gerardo di Monza e alla sede dell'Università Bicocca a Veduggio al Lambro.

La superficie territoriale è di 13.415 mq.

L'indice territoriale massimo è di 3mc/mq.

L'edilizia sociale dev'essere finalizzata alla dimora di studenti universitari, personale sanitario, residence per parenti dei degenti presso l'ospedale.

Art. 50 – Piani Attuativi in corso

Il Pgt fa salvi tutti gli strumenti urbanistici attuativi approvati o adottati alla data di prima adozione di questo Pgt, con le relative indicazioni, rimandando a essi per l'azonamento e per le eventuali regole morfologiche ed edilizie.

Parte dell'area interessata dal Pii n. 15 si sovrappone con un ambito di trasformazione previsto dal DdP (AT16). I contrasti generati da questa sovrapposizione sono stati già normati dall'art. 46, comma 5 del presente testo.

Titolo IV

Disciplina delle aree consolidate

Art. 51 – Eventuali contrasti tra le norme del Titolo III con quelle del Titolo IV

In caso di difformità tra le norme contenute nei due titoli prevalgono le indicazioni puntuali espresse dagli articoli del Titolo III, in virtù della loro peculiarità e della loro valenza su ambiti più specifici e circoscritti rispetto alle norme del Titolo IV, che regolano le tipologie di tessuto in modo generale su tutta l'estensione del territorio comunale.

Art. 52 – Tessuti urbani prevalentemente residenziali

1. Si tratta di quei tessuti caratterizzati dalla presenza quasi esclusiva di funzioni residenziali, con possibilità di piccole quote di utilizzi commerciali (più che altro esercizi di vicinato, più raramente Msv) e/o produttivi di piccolo taglio.

2. Tipi d'intervento ammessi

Tutti.

3. Funzioni ammesse

Residenziali e compatibili, le funzioni non vietate al comma 4.

4. Funzioni non ammesse

Attività industriali, Gsv, centri commerciali, parchi commerciali, discoteche, sale da ballo, cinema, multiplex, multisala e altre attività incompatibili con la residenza.

5. Criteri generali

L'altezza è libera, ma per i completamenti della cortina edilizia esistente su fronte strada si deve tenere conto delle altezze degli edifici adiacenti per i corpi edilizi che andranno a completare l'affaccio su strada stesso. Tali completamenti sono obbligatori per gli interventi di nuova costruzione che incidono su lotti che interrompono la cortina.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro, ristrutturazione urbanistica gli indici, le altezze e i rapporti di copertura sono quelli esistenti. È possibile il sopralzo di una porzione di un singolo corpo di fabbrica previa presentazione di un prospetto d'insieme, esteso almeno agli interi fabbricati adiacenti, che dimostri l'accettabilità estetica del nuovo inserimento previa acquisizione di parere favorevole preventivo obbligatorio da parte dell'Amministrazione Comunale e della Commissione Edilizia. Le residenze uni e bi-familiari non vincolate e non di carattere storico possono essere ampliate del 20% della Slp esistente, oltre al recupero residenziale dei sottotetti e all'applicazione del risparmio energetico.

Le volumetrie non possono essere aumentate per realizzare i sottotetti; questi ultimi possono essere ricavati solamente se esiste già lo spazio necessario a renderli abitabili. In questo caso gli infissi dovranno essere costituiti unicamente da abbaini.

It: 2 mc/mq

Rc: 50% della Sf

H: libera

6. Ambito parcheggi interrati OEB

In questo ambito, indicato puntualmente nella cartografia del PdR, qualsiasi trasformazione è subordinata all'obbligo di realizzare parcheggi interrati a servizio dei dipendenti della società Brugola OEB Industriale S.p.A.

Art. 53 – Tessuti urbani polifunzionali

1. Sono quei tessuti caratterizzati da un alto mix funzionale di spazi/edifici/complessi residenziali, commerciali, espositivi, direzionali, terziari in generale; le funzioni occupano spesso gli stessi edifici, differenziandosi per la presenza di attività terziarie/commerciali ai piani bassi e di attività residenziali a quelli alti.

2. Tipi d'intervento ammessi

Tutti.

3. Funzioni ammesse

Residenziali, commerciali, terziarie, direzionali, espositive, ricettive e quelle non vietate al comma 4.

4. Funzioni non ammesse

Non sono ammessi parchi commerciali, centri commerciali, Gsv e attività produttive industriali. Non sono ammesse Msv alimentari se non nelle quote già esistenti.

5. Criteri generali

In caso di cambio di destinazione d'uso da residenziale verso terziaria/commerciale (riguardante una superficie di almeno 100 mq) occorre dotarsi di parcheggi nella misura di 1 mq ogni mq di cambio di destinazione d'uso. I parcheggi possono essere pubblici, privati d'uso pubblico o privati asserviti alle attività commerciali/terziarie. Queste disposizioni sono valide anche per l'ampliamento delle attività esistenti.

In caso di cambio di destinazione d'uso contrario, da terziaria/commerciale a residenza, gli standard a parcheggio possono essere monetizzati.

Il commercio è ammesso al piano terra e ai piani superiori se direttamente connesso al piano terra, sono ammesse le esposizioni e le Msv, salvo quelle alimentari.

It: 2 mc/mq

Rc: 50% della Sf

H: libera

Art. 54 – Tessuti urbani prevalentemente terziari e commerciali

1. Si tratta di quei tessuti caratterizzati dalla presenza quasi esclusiva di funzioni terziarie, commerciali, direzionali ed espositive.

2. Essendo questi tessuti completamente inclusi negli ambiti omogenei della vetrina urbana di Lissone (urbana, extraurbana, nord), si rimanda alla normativa degli articoli n. 40, 41 e 42 del presente testo per quanto riguarda tutte le regole insediative e di gestione dei tessuti esistenti.

Art. 55 – Tessuti urbani misti produttivo-commercianti

1. Sono quei tessuti dove si alternano funzioni terziarie/commerciali e produttive, caratterizzate da tipologie edilizie utilizzate indifferentemente per accogliere una qualsiasi delle funzioni sopracitate.

2. Tipi d'intervento ammessi

Tutti.

3. Funzioni ammesse

Produttive artigianali e manifatturiere, commerciali, terziarie, direzionali, espositive, ricettive e quelle non vietate al comma 4.

4. Funzioni non ammesse

Non sono ammessi centri commerciali, Gsv e residenziali.

5. Criteri generali

Le attività commerciali, terziarie, espositive esistenti possono essere ampliate fino a un massimo di 200 mq, posto che si dotino dei parcheggi a standard relativi al solo ampliamento (1 mq a parcheggio ogni mq di ampliamento). I parcheggi possono essere pubblici, privati d'uso pubblico o privati asserviti alle attività commerciali/terziarie. Per le attività produttive si fa riferimento alle norme di cui all'art. 56 di questo stesso Piano delle Regole.

Slp: 1 mq/mq

Rc: 70% della Sf

H max: 10 m all'estradosso

Art. 56 – Tessuti urbani prevalentemente produttivi

1. Tessuti caratterizzati dalla presenza quasi esclusiva di attività produttive di qualsiasi tipo, artigianali, manifatturiere o grandi stabilimenti industriali.

2. Tipi d'intervento ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, certificazione minima. Il permesso di costruire dev'essere convenzionato alla realizzazione delle aree e/o attrezzature d'interesse pubblico/generale.

3. Funzioni ammesse

Produttive e quelle non vietate al comma 4. Sono ammesse attività espositive per l'esposizione di prodotti fabbricati in loco.

4. Funzioni non ammesse

È assolutamente fatto divieto di localizzare aree per la logistica. Non sono ammesse Msv, Gsv, centri commerciali, parchi commerciali e residenza.

5. Criteri generali

Non sono ammessi cambi di destinazione per singoli lotti. Per isolati completi è ammessa la trasformazione con PA avente 50% minimo di SIp per spazi dedicati alla produzione, 50% massimo di SIp per spazi di magazzinaggio, 20% massimo di SIp per eventuali spazi a destinazione ricettiva, terziaria direzionale, servizi integrati. La ristrutturazione produttiva, anche frazionata e con capannoni a due piani, deve avere una percentuale per esposizione e vendita diretta.

È permesso il riutilizzo degli edifici come locali d'intrattenimento, palestre e centri benessere, con adeguamento dei parcheggi al 50% della SIp.

È possibile la realizzazione di alcuni servizi, quali parcheggi, mense, ecc., anche in forma privata.

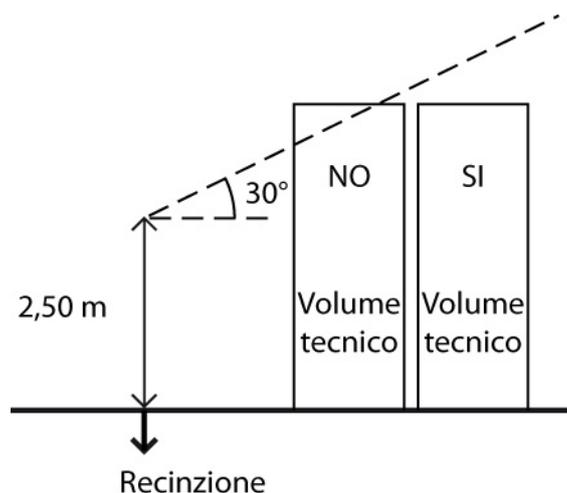
Vengono concessi premi riguardanti aumenti volumetrici (pari al 5% della SIp) per le aziende che si dotano di attrezzature tecnologiche qualitative:

- Copertura del tetto con pannelli fotovoltaici;
- Realizzazione di un impianto di riciclo delle acque.

Si prescrive la dotazione minima di superficie a parcheggi pari al 10% della SIp produttiva e di 1 mq ogni 10 mq di SIp per uffici e/o spazi espositivi. I parcheggi possono essere pubblici, privati d'uso pubblico o privati asserviti alle attività commerciali/terziarie/produttive.

Possono essere realizzate tettoie fino al 10% della SIp esistente e in misura comunque non superiore ai 200 mq. Le suddette tettoie non computano se aperte per almeno la metà del proprio perimetro. Non computano neanche i tunnel mobili (a soffietto o telescopici) per il carico/scarico merci.

I volumi tecnici fuori sagoma sono ammessi se compresi nell'involucro, determinato dall'inclinata di 30° spiccata dalla sommità della recinzione all'altezza di m 2,50 (come da schema sottostante).



Slp: 1 mq/mq

Rc: 70% della Sf

H max: 10 m all'estradosso

6. Completamenti produttivi

Le aree indicate con segno apposito nella cartografia del PdR possono essere utilizzate per il completamento delle attività industriali confinanti solamente nel caso in cui i proprietari cedano a titolo gratuito al Comune, all'interno del Parco Agricolo, una quantità di aree pari almeno al triplo.

Art. 57 – Edifici dismessi

Eventuali edifici dismessi possono essere recuperati o trasformati con destinazione d'uso coerente con quella dell'ambito in cui sono compresi.

Art. 58 – Ambiti agricoli

1. Sono quegli ambiti extraurbani dove venivano originariamente svolte, o lo sono ancora, attività produttive agro-silvo-pastorali, che risultano a oggi libere da edificazione e dove comunque non sono previste trasformazioni che urbanizzino il territorio.

2. Tipi d'intervento ammessi

Solo manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, restauro. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici, né la trasformazione urbanistica.

3. Funzioni ammesse

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 quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la

lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'art. 3 della L.r. 93/80.

4. Funzioni non ammesse

Non sono ammesse serre o allevamenti ad esclusione di quelli esistenti.

5. Criteri generali

L'altezza massima è di 7 m, salvo per attrezzature tecnologiche quali silo o altre. Sono ammesse le recinzioni in rete metallica e paletti in ferro, senza cordoli continui in cls.

Le attività agricole esistenti e ammissibili possono ampliare la Slp della struttura del 20%; non è comunque ampliabile la residenza.

It: 0,01 mc/mq per gli edifici residenziali

It: 0,01 mq/mq per gli edifici a destinazione funzionale (depositi, stalle, ecc.)

H max: 7 m

Titolo V

Disciplina delle classi di sensibilità paesaggistica

Art. 59 – Oggetto e finalità

1. Le previsioni del Piano Territoriale Regionale sono specificate a livello locale per il tramite dell'Analisi Paesistica comunale, al fine di indirizzare in modo corretto le nuove previsioni del Piano di Governo del Territorio e le modalità generali di intervento sul territorio in relazione ai suoi valori paesistici.

Sono allegate pertanto al PTR studi paesistici di dettaglio che approfondiscono la conoscenza delle componenti fisico-naturali, agricole, storico culturali e urbane del paesaggio. Tali studi identificano inoltre, considerando anche gli aspetti legati alla percezione, differenti classi di sensibilità.

2. L'Analisi Paesistica si propone quale strumento di lettura, interpretazione e valutazione del paesaggio, con l'obiettivo di tutelare la qualità paesistico-ambientale del territorio comunale e influire sulla qualità dei progetti. Tali operazioni rientrano fra quelle previste per il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'articolo 8 della L.r. 12/2005, il quale:

- definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale individuando le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione definendo i relativi criteri d'intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica.

L'articolo 10 della L.r. 12/2005 definisce invece il Piano delle Regole, il quale:

- individua le aree agricole, quelle di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia per le aree agricole, detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in attuazione del Ptr e del Ptcp.

Pertanto l'Analisi Paesistica si inserisce nello strumento urbanistico comunale come elaborato specifico che va a definire particolareggiatamente l'analisi degli aspetti appena citati.

3. Le presenti norme integrano dunque, sotto il profilo paesistico, le NtA del Piano di Governo del Territorio Generale, contribuendo a definirlo quale piano di valenza paesistica di maggiore dettaglio vigente sul territorio comunale.

4. Le norme esprimono:

- indirizzi di tutela per le componenti del paesaggio;
- prescrizioni per la valutazione paesistica dei progetti ai sensi del Dgr 8 novembre 2002 – n.7/11045, in relazione ai differenti gradi di sensibilità paesistica individuati dall'Analisi Paesistica.

5. Vengono assunti e ribaditi, a supporto dell'impianto conoscitivo e valutativo dell'Analisi Paesistica, i principi definiti dall'Art. 1 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale (Ptr) che stabilisce: «in relazione al paesaggio, la Regione e gli enti locali Lombardi, nell'ambito delle rispettive responsabilità e competenze, perseguono le seguenti finalità:

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

6. Nell'impianto della Dgr 8 novembre 2002 - n.7/11045, si affermano inoltre alcuni principi di particolare rilevanza ai fini dell'impostazione e della valutazione dei progetti di trasformazione del territorio, e quindi fondamentali per la corretta applicazione della Parte IV delle Norme di Attuazione del Ptr stesso (esame paesistico dei progetti), che vengono pertanto assunti dal Pgt nell'ambito dell'Analisi Paesistica:

- ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio;
- l'aspetto di un intervento e il conseguente esito paesistico sono sostanzialmente valutabili solo a seguito della completa definizione progettuale dello stesso relazionata al contesto;

la valutazione sugli esiti paesistici ha per sua natura carattere discrezionale e la dove la conoscenza e l'apprezzamento dei valori paesistici del territorio siano radicati e diffusi si realizzano condizioni di sintonia culturale tra istituzioni e cittadini per una più comune condivisione del giudizio.

Art. 60 - Ambito di applicazione della normativa dell'analisi paesistica

1. Le norme dell'Analisi Paesistica vengono applicate a qualsiasi intervento che comporti trasformazioni urbanistiche sul territorio o modifiche sensibili del paesaggio. Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle preesistenze, dei valori paesistici e ambientali locali e di quanto indicato nel D.Lgs. 42/04.

2. Tutti i progetti che comportano una trasformazione territoriale devono essere esaminati in rapporto al complessivo stato del paesaggio ed in particolare rispetto al suo grado di vulnerabilità, nella consapevolezza della sostanziale irreversibilità di tali trasformazioni.

3. Il paesaggio è l'esito di un processo coevolutivo che ha coinvolto per lunghi periodi i sistemi naturali e le comunità insediate. Affinché questa coevoluzione continui a sussistere, producendo paesaggi di qualità, è necessario, più che "congelare" le forme pregresse, mantenere una significativa capacità di ascolto sia rispetto ai vincoli definiti dalle componenti naturali e biologiche

del territorio, sia rispetto alle forme insediative storiche e agli eventi più rilevanti dell'evoluzione passata.

4. Le norme definiscono quindi:

- un complesso di orientamenti che identificano, a fronte delle principali criticità che interessano le differenti componenti del paesaggio, i modi di operare più corretti e le linee di tendenza auspicabili;
- un ambito procedurale che, in linea con le prescrizioni del Ptr e della normativa regionale, prescrive limiti generali e modi di verifica più stringenti in ragione del maggiore pregio e della più alta vulnerabilità del paesaggio.

Art. 61 – Procedura analitica per la descrizione del paesaggio

1. Il metodo analitico utilizzato per l'elaborazione dell'Analisi Paesistica, in particolare per la descrizione del paesaggio, si appoggia alle consuete tecniche di indagine territoriale oggi applicate alle diverse scale. Il paesaggio viene interpretato quale insieme di più paesaggi ognuno dipendente da specifiche componenti che concorrono alla sua identificazione.

Ogni componente è associata ad ambienti naturali e a modalità d'uso del suolo differenti, tali da determinarne la rispettiva appartenenza a una delle quattro tipologie di paesaggio individuate. Lo studio del territorio avviene pertanto attraverso l'analisi dei seguenti paesaggi:

- paesaggio fisico naturale;
- paesaggio agrario;
- paesaggio storico culturale;
- paesaggio urbano.

2. Analisi del paesaggio fisico naturale:

Avviene attraverso l'analisi delle caratteristiche geografiche, morfologiche, idriche e naturalistiche del territorio. L'obiettivo è individuare tutte le componenti principali che concorrono alla definizione di tale ambito. Molte di queste partecipano attivamente anche alla percezione del paesaggio in quanto si compongono di elementi e forme in grado di contribuire alla riconoscibilità del territorio stesso.

3. Analisi del paesaggio agrario:

Avviene attraverso l'individuazione delle componenti che connotano il paesaggio agrario. La necessità di individuare elementi capaci di descrivere tale paesaggio nasce da un primitivo esame del rapporto uomo-campagna, istauratosi nel corso dei secoli e tutt'ora soggetto a continue trasformazioni. Pertanto, l'analisi si sviluppa in primo luogo attraverso una indagine sull'organizzazione dei campi e sul sistema delle coltivazioni in rapporto ad unità abitative di riferimento quali le cascine.

4. Analisi del paesaggio storico culturale:

Avviene attraverso l'individuazione dei beni d'interesse storico e architettonico sia vincolati che comunque meritevoli di tutela. L'analisi comprende anche la catalogazione di tutti quei siti ai quali viene attribuito valore simbolico da parte della comunità locale. La lettura del paesaggio storico viene infine omogeneizzata attraverso la perimetrazione dei nuclei di antica formazione e la ricostruzione delle strade storiche.

5. Analisi del paesaggio urbano:

Avviene attraverso la restituzione del perimetro dell'area urbanizzata e delle principali infrastrutture viarie di attraversamento territoriale. La zona edificata viene raffrontata all'ambito del NAF, con l'obiettivo di analizzare lo sviluppo insediativo del comune stesso. Di seguito, si è associata a questa prima indagine l'individuazione degli ambiti di criticità e degrado del paesaggio, comunque derivanti da decisioni di sviluppo territoriale locale e sovracomunale.

Art. 62 – Indicazioni sulla percezione del paesaggio

1. Il concetto di paesaggio è da sempre fortemente connesso alla fruizione percettiva dei valori panoramici e delle relazioni visive che si instaurano tra gli ambiti di particolare valore storico/contemporaneo ed ambientale. La diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini rende tale tema fondamentale nella fase di definizione delle classi di sensibilità nella redazione dell'Analisi Paesistica.

2. La percezione del paesaggio entra in gioco quando si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito e per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi.

In questo modo, una volta definiti gli ambiti a più alta rilevanza paesaggistica e un insieme di luoghi di osservazione privilegiati (strade ad alta frequentazione, strade storiche, rete sentieristica e percorsi ciclopedonali), i coni ottici di connessione fra i due sistemi (dunque tra valori rilevati e osservatori), selezionano nuove aree da tutelare, che pur non avendo caratteristiche intrinseche di qualità notevole o eccezionale, si trovano ad investire un ruolo importante rispetto alla fruizione percettiva dei beni individuati.

3. Gli aspetti vedutistici quindi, vengono interpretati secondo il criterio dell'interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico ambientale, nel rispetto delle relazioni percettive che si instaurano tra l'osservatore e lo scenario territoriale. Al fine di impedire che venga meno la percezione di parti significative del paesaggio, a causa della possibile inclusione nel quadro visivo di elementi estranei che ne potrebbero abbassare la qualità paesistica, è necessario innanzitutto intervenire mantenendo libero il campo percettivo sia lungo i percorsi di fruizione paesistico-ambientale, sia lungo tracciati ad elevata percorrenza.

Art. 63 – Classificazione e individuazione delle classi di sensibilità paesaggistica

1. Il paesaggio è una risorsa fondamentale da un punto di vista ecologico, culturale ed economico. Una risorsa decisiva nel determinare la qualità della vita di ciascuna comunità, insediata sul proprio territorio. La qualità del paesaggio coinvolge il mantenimento dei servizi offerti all'uomo dagli ecosistemi naturali (sicurezza idrogeologica, biodiversità, depurazione delle acque, qualità dell'aria ecc.), incide sull'immagine di tutte le attività economiche che sono legate a un determinato territorio e determina in larga misura il senso di appartenenza e di identità della cittadinanza.

La definizione delle Classi di sensibilità paesaggistica dell'intero territorio comunale è dipesa dunque dalla sintesi dei valori attribuiti precedentemente a ogni componente analizzata e dal grado di percepibilità dello stesso ragionando nell'ipotesi di sue possibili trasformazioni, dato che le classi di sensibilità paesaggistica avranno in seguito una ricaduta diretta nella definizione delle procedure per la valutazione paesistica dei progetti.

2. Il Piano di Governo del Territorio individua sul territorio comunale, classificandole con specifica disciplina, le seguenti classi di sensibilità paesaggistica:

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

3. Le classi di sensibilità sono individuate sulla base dei seguenti criteri:

- a. Valore paesaggistico
- b. Valore ambientale ed ecologico
- c. Presenza di beni d'interesse storico-architettonico
- d. Presenza di attività economiche non compatibili col sistema ambientale
- e. Potenzialità di miglioramento della qualità paesaggistica

Art. 64 – Norme per la classe di sensibilità molto bassa

a. Descrizione

Ambiti territoriali privi di particolari emergenze e/o permanenze storico-ambientali. Le destinazioni d'uso produttive sono preponderanti, con piccoli lotti interstiziali liberi o residenziali, con bassa potenzialità ecologica e bassa qualità contestuale. Le destinazioni produttive sono considerate ambiti urbani senza elementi di rilievo.

b. Indirizzi paesaggistici

Gli interventi urbanistici di completamento o trasformazione sono assoggettabili a particolari prescrizioni paesaggistiche nel caso in cui interessino fronti (costruiti o aperti) in relazione diretta alle classi di sensibilità "Elevata", "Elevata potenziale" o "Molto elevata".

Art. 65 – Norme per la classe di sensibilità bassa

a. Descrizione

Ambiti urbanizzati con qualità di contesto mediocre. La Classe non denota aspetti percettivi rilevanti del paesaggio, ma possibili aspetti di complementarità con le classi di sensibilità paesaggistica maggiore per quanto concerne i caratteri ecologici. Sono individuati in prevalenza in adiacenza con gli ambiti a sensibilità molto bassa.

b. Indirizzi paesaggistici

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti), in particolare nei casi di contiguità con ambiti di maggior sensibilità.

Art. 66 – Norme per la classe di sensibilità media

a. Descrizione

Fanno parte di questa classe le aree edificate adiacenti al tessuto storico come riconoscimento di un valore e di una necessità di tutela maggiore, dovuti al mantenimento dell'identità locale. Sono settori del paesaggio con caratteristiche paesaggistiche discrete, in relazione diretta con ambiti di sensibilità paesaggistica maggiori. Possono essere rilevanti per aspetti di percezione (coni visuali).

b. Indirizzi paesaggistici

Necessitano di attente valutazioni per qualsiasi scelta di pianificazione. È assolutamente necessario che non ci siano involuzioni nella qualità del paesaggio, che non deve essere considerato alla stregua di classi inferiori.

Art. 67 – Norme per la classe di sensibilità media potenziale

a. Descrizione

Ambiti per i quali, pur in presenza di valori paesaggistici di modesta rilevanza (attribuibili anche a una classe "bassa") e non ancora soggetti a previsioni progettuali d'intervento migliorativo (nuovi innesti, riqualificazione, ecc.), vengono espresse potenzialità di qualificazione del paesaggio.

b. Laddove siano presenti previsioni di intervento urbanistico (trasformazioni, completamenti, ecc.) devono prefigurare un effettivo miglioramento dei valori paesaggistici per il contesto. L'obiettivo

degli ambiti di questa classe è poter rientrare almeno nella classe media a seguito delle trasformazioni attivabili sul territorio.

Art. 68 – Norme per la classe di sensibilità elevata

a. Descrizione

Ambiti che presentano una forte correlazione tra elementi di pregio a livello visivo, fruitivo e di relazione ambientale intrinseca. Mantengono caratteristiche ambientali e fisiche sedimentate nel tempo, con qualità di contesto, anche dove prossimi ai sistemi urbani edificati. In questa classificazione rientrano anche gli ambiti di valore storico culturale, parte dei beni vincolati ed il centro storico.

Rientrano nella Classe:

- Il Parco agricolo di Santa Margherita / Plis Alma Solis;
- Complessi costruiti di valore storico, culturale e ambientale vincolati;
- I centri storici;
- Il Parco agricolo;
- Altri ambiti agricoli.

b. Indirizzi paesaggistici

Gli interventi devono esser tesi al miglioramento complessivo del quadro paesaggistico, con interventi di:

1. Qualificazione del tessuto urbanizzato;
2. Mitigazione nei confronti delle zone di contatto con aree appartenenti a classi di minor pregio paesaggistico;
3. Potenziamento dei caratteri naturalistici e di connettività ambientale.

Art. 69 – Norme per la classe di sensibilità elevata potenziale

a. Descrizione

Ambiti per i quali, pur in presenza di valori paesaggistici di rilevanza discreta (attribuibili anche a una classe "media") e non ancora soggetti a previsioni progettuali d'intervento migliorativo (nuovi innesti, riqualificazione, ecc.), vengono espresse potenzialità di qualificazione del paesaggio.

b. Indirizzi paesaggistici

Laddove siano presenti previsioni di intervento urbanistico (trasformazioni, completamenti, ecc.) devono prefigurare un effettivo miglioramento dei valori paesaggistici per il contesto. L'obiettivo degli ambiti di questa classe è poter rientrare nella classe elevata a seguito delle trasformazioni attivabili sul territorio.

Art. 70 – Norme per la classe di sensibilità molto elevata

a. Descrizione

Ambiti a valenza paesistica eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, con un ruolo preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento in virtù di elevati valori storici e/o culturali.

Rientrano nella Classe:

- Il Duomo di Lissone;
- Palazzo Terragni;
- La chiesa di San Carlo;
- Il santuario della Madonna della Misericordia;
- Villa Reati.

Hanno una fondamentale funzione per l'identità locale e costituiscono i maggiori elementi d'interesse anche a livello sovracomunale.

b. Indirizzi paesaggistici

Gli interventi saranno anzitutto tesi al mantenimento e all'utilizzazione corretta del patrimonio edilizio e di fruizione turistica.

Non sono ammessi interventi urbanistici che alterino la qualità percettiva, storico-monumentale e architettonica di tali ambiti.

Titolo VI

Vincoli di piano

Art. 71 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. Definizione

Ai sensi della Dgr. 8/1681 del 29 dicembre 2005 "Modalità per la pianificazione comunale" (art. 7 L.r. 12/2005), si intendono come aree non soggette a trasformazione urbanistica *«(...) tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto».*

2. Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

Il Vincolo Idrogeologico, istituito con il R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267, ha come scopo principale quello di preservare l'ambiente fisico e quindi di impedire forme di utilizzazione che possano determinare denudazione, innesco di fenomeni erosivi, perdita di stabilità, turbamento del regime delle acque ecc., con possibilità di danno pubblico. Partendo da questo presupposto detto Vincolo, in generale, non preclude la possibilità di intervenire sul territorio previa acquisizione dell'autorizzazione degli Enti competenti. Le autorizzazioni non vengono rilasciate quando esistono situazioni di dissesto reale, se non per la bonifica del dissesto stesso o quando l'intervento richiesto può produrre i danni di cui all'art. 1 del R.D.L. 3267/23.

3. Nuclei di Antica Formazione ai sensi del D.Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42

Il Pgt indica, tra i suoi obiettivi fondamentali, la conservazione e la valorizzazione dei tessuti urbani di antica formazione, assumendo gli obiettivi di mantenimento della continuità del ruolo e della identità culturale dei nuclei antichi, in rapporto alla propria specificità e dimensione, attraverso una situazione integrata delle funzioni insediate, ponendo inoltre attenzione alla valorizzazione degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela del contesto architettonico e urbano da perseguirsi prioritariamente con la conservazione e la valorizzazione degli edifici di antica formazione.

Si rimanda, circa la disciplina dei Nuclei di Antica Formazione di Lissone, alle disposizioni dell'art. 39 delle presenti norme.

4. Siti Archeologici areali

Con apposito simbolo viene individuato un ambito di rischio archeologico nella tavola 3d del Ptcp. L'Amministrazione, di concerto con la Soprintendenza, predispone le analisi, gli approfondimenti, le ricognizioni e le indagini necessarie al riconoscimento delle presenze archeologiche.

Gli interventi e le attività, compreso le modifiche colturali e agronomiche, sono subordinate al preventivo nulla osta della Soprintendenza.

Per norme più specifiche si rimanda all'art. 41 del Ptcp stesso.

5. Immobili sottoposti a Vincolo dal Pgt

Con apposito simbolo la cartografia del Piano delle Regole individua i seguenti immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 - Codice Urbani e dell'art. 39 del Ptcp:

- Asilo Cagnola;
- Biblioteca;
- Cappella del cimitero;
- Casa canonica;
- Casa del custode del cimitero;
- Casa di riposo;
- Chiesa Bareggia;
- Chiesa del Borgo;
- Chiesa dell'Addolorata;
- Chiesa di San Carlo;
- Chiesetta Santa Margherita;
- Croce verde;
- Duomo;
- Edificio ex vigilanza urbana;
- Edificio liberty di via Giuliani;
- Edificio residenziale tra via Menotti e via Oberdan;
- Galleria d'arte Radice;
- Palazzo del mobile;
- Palazzo Magatti;
- Palazzo Terragni;
- Scuola elementare Dante Alighieri;
- Scuola media Benedetto Croce;
- Villa Reati.

6. Classi di fattibilità geologica - pericolosità sismica locale

Si fa riferimento alle indicazioni e prescrizioni dello Studio Geologico Comunale e al relativo aggiornamento.

7. Aree boscate

Per la normativa riguardante le aree boscate individuate dal Ptcp si rimanda al relativo art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 72 – Vincoli Amministrativi

1. Definizione

Le tavole del Piano delle Regole individuano, a mezzo di fasce di rispetto, le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti o infrastrutture. Al riguardo valgono, salvo disposizioni di legge più restrittive di carattere sovraordinato o speciale, le previsioni seguenti.

2. Fasce di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale

Le zone di rispetto ferroviario e stradale hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi in vigore: l'ampiezza riportata negli elaborati deve pertanto considerarsi indicativa. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzoneamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

Le zone di rispetto dei cimiteri, stabilite nei decreti della competente autorità sanitaria, sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo.

3. Proprietà delle aree

Le zone di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione e a conservarne la pulizia e il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione.

Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria e consolidamento statico senza il preventivo parere favorevole dell'Ente di tutela del vincolo), con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale. Tutti gli altri interventi sono soggetti al parere dell'Ente.

4. Superfici in fasce di rispetto stradale

Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, potrà essere autorizzata la

costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale per la profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili.

5. Superfici in fasce di rispetto ferroviario

Le superfici comprese in zona di rispetto ferroviario, definite in base alla profondità di m 30,00 dal binario più esterno del fascio, sono destinate alla realizzazione delle strutture (parcheggio di interscambio, collegamenti ferroviari) di servizio a detto trasporto. Esclusivamente in rapporto con le stazioni è ammesso l'insediamento delle funzioni commerciali e di pubblico esercizio di normale pertinenza della stazione stessa.

L'edificazione in fascia di rispetto per le aree classificate nell'azzonamento tra le zone edificabili è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario.

6. Superfici in fasce di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette a inedificabilità e sono destinate esclusivamente ai cimiteri e alle aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio, luoghi di sosta e di raccoglimento. Sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico. Vi possono essere eccezionalmente concesse costruzioni per la vendita dei fiori e degli oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, a condizione che detti manufatti siano autorizzati dagli uffici competenti (Ufficio Tecnico, Commercio e Polizia Locale) e abbiano acquisito l'autorizzazione per l'uso dell'area pubblica da parte dell'Ufficio Patrimonio.

Qualora l'A.C. fosse dotata del Piano dei chioschi e delle edicole tali manufatti dovranno essere realizzati attenendosi alle prescrizioni in esso contenute.

È vietato l'accatastamento di materiali, l'esecuzione di scavi e di riporti, a eccezione di quelli eseguiti per il mantenimento ambientale o all'andamento morfologico e per la formazione degli accessi ai fabbricati. Le attività in contrasto di destinazione presenti entro la fascia di rispetto devono essere rimosse.

7. Fasce di rispetto degli elettrodotti

Tali zone di rispetto sono indicativamente rappresentate nella cartografia del Piano delle Regole.

Si rammenta comunque che per effetto della Legge 28 giugno 1986, n. 339, del D.Dirett. 29 maggio 2008 e del D.P.C.M. 8 luglio 2003, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti. Le fasce di rispetto di elettrodotti sono costituite da cilindri aventi per asse il cavo a quota minore, il cui raggio dipende dal campo elettrico ed elettromagnetico generato dall'elettrodotto. Il Piano delle Regole non riporta tali fasce, non essendo riferibili a elementi al suolo, e rinviando, per l'effettiva verifica della sussistenza ed entità della fascia di rispetto,

all'applicazione delle norme vigenti in materia e delle indicazioni degli enti gestori. L'edificazione in tali zone è soggetta all'acquisizione del parere favorevole degli Enti competenti.

8. Fasce di rispetto dei pozzi idrici

Le fasce di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate anche sugli atti del Pgt; in tali aree valgono le disposizioni individuate dal D.Lgs. n. 152 del 2006, modificato dal D.Lgs. n. 4 del 2008 e integrato dalla DGR 7/12693/03. Le costruzioni, che alla data dell'adozione del Pgt si trovavano del tutto o in parte nell'ambito territoriale di tali fasce, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di soprizzo nonché di ristrutturazione edilizia, a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di soprizzo, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati da parere favorevole dell'Asl competente territorialmente.

Art. 73 – Norme geologiche di piano

Le norme geologiche di piano sono quelle previste dalla componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al Piano di Governo del Territorio (a cura di Fusina S.r.l. e del Dott. Geol. Marco Parmigiani).

In particolare si fa riferimento ai capitoli 10 (Quadro dei vincoli normativi), 11 (Sintesi delle conoscenze acquisite) e 12 (Classi di fattibilità geologica e norme geologiche di piano) della relazione generale e alle tavole 7 (Sintesi degli elementi conoscitivi), 8 (Carta dei vincoli) e 9 (Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano) della cartografia di riferimento.